ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ФУРСА А.С.
Член «Саморегулируемой Организации Региональной Ассоциации Оценщиков»
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №043515-1 от 23.08.2024 г.
ИНН 235310170327 тел: 8 (961) 506-69-97 email: xamova4@mail.ru
352708, Краснодарский край, Тимашевский р-н, г. Тимашевск, ул. Ковалева, д. 104, кв. 15

УТВЕРЖДАЮ:
_____ А.С. Фурса
_____ 2026 год

ОТЧЕТ №20/05-2026

об оценке рыночной стоимости здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772, здания 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773, здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774 и земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576 , расположенных по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселения Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576

Дата оценки:	27.05.2026 г.
Дата составления отчета:	01.06.2026 г.
Исполнитель:	ЧПО Фурса Анжела Сергеевна
Заказчик:	Администрация Новоленинского сельского поселения Тимашевского муниципального района Краснодарского края в лице Главы Новоленинского сельского поселения Тимашевского муниципального района Краснодарского края Алапий Сергея Ивановича

2026 г.

Оглавление

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 3
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 5
1.3. Применяемые стандарты оценки 6
1.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 6
1.5. Сведения об Оценщике и Заказчике 7
1.6. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах 8
ГЛАВА 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ 9
ГЛАВА 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
3.1. Описание объекта оценки 12
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 12
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе 25
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 25
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 26
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 29
ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 30
ГЛАВА 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 30
6.1. Основные этапы процесса оценки 30
6.2. Основные понятия и терминология 32
6.3. Выбор подходов к оценке 35
ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 35
7.1. Расчет стоимости земельного участка по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселения Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576 39
ГЛАВА 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 40
8.1. Расчет величины затрат на создание объектов оценки 48
ГЛАВА 9. СОГЛОСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 50
ГЛАВА 10. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА 51
ГЛАВА 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 52
Приложение 1 60
Приложение 2 91
Приложение 3 91

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №20/05 от 25.05.2026 г. с согласия собственника, частнопрактикующим оценщиком Фурса Анжелой Сергеевной оказаны услуги по оценке Объекта оценки (здание 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772, здание 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773, здание 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774 и земельный участок кадастровый номер 23:31:0401000:2576), расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселения Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576, и составлен в письменной форме Отчет об оценке Объекта недвижимости №20/05-2026.

Определение стоимости объектов в рамках данного Отчета было проведено с применением затратного подхода в соответствии с п.24(в) ФСО №7 «Оценка недвижимости» от 25.09.2014 г. №611.

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

Таблица 1.1.1. Данные по подходам оценки

Подход	Рыночная стоимость без учета обременений
Затратный подход	5 766 406
Доходный подход	Мотивированный отказ
Сравнительный подход	Мотивированный отказ

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что:

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772, здания 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773, здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774 и земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576, расположенных по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселения Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576, по состоянию на 27.05.2026 г. составляет:

5 766 406 (пять миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч четыреста шесть рублей)

Таблица 1.1.2.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Здание 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772	366 630
2	Здание 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773	150 198
3	Здание 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774	89 859
4	Земельный участок, общей площадью 27769 кв.м. с кадастровым номером: 23:31:0401000:2576, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - обеспечение сельскохозяйственного производства	5 159 719
	Итого:	**5 766 406**

Частнопрактикующий оценщик Фурса А.С. паспорт серия 03 15 №276825, выдан Отдел УФМС России по Краснодарскому краю в Тимашевском районе 01.10.2015 г. зарегистрированный по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, г. Тимашевск, ул. Ковалева, дом №104, кв. 15, осуществляет оценочную деятельность на основании членства в Саморегулируемой организации региональной ассоциации оценщиков, регистрационный номер в реестре оценщиков №00769 от 11 мая 2016 г; диплома о профессиональной переподготовке №232403240762 и страхового полиса №2609ТВ4000027 выданного страховым САО «ВСК» (страховая сумма 5 000 000 руб., срок действия полиса с 05 апреля 2026 г., по 04 апреля 2027 г.)

Оценщик Фурса Анжела Сергеевна

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Параметр	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки	Здание 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772, здание 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773, здание 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774 и земельный участок кадастровый номер 23:31:0401000:2576, расположенных по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселения Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576 Право собственности (без учета обременений)
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Здание 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772, здание 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773, здание 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774 и земельный участок кадастровый номер 23:31:0401000:2576, расположенных по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселения Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576 Право собственности (без учета обременений)
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Принять в соответствии с предоставленной технической документацией
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65821597 от 14.05.2026 г.; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65820081 от 14.05.2026 г.; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-66284294 от 15.05.2026 г.; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65210425 от 13.05.2026 г.
Обладатель оцениваемых прав	Новоленинское сельское поселение Тимашевского района
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничения (обременения) – не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	*Рыночная стоимость объекта оценки*
Дата оценки	*27.05.2026 г.*

Параметр	Значение
Состав и объем документов, материалов, предоставленных заказчиком оценки	- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65821597 от 14.05.2026 г.; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65820081 от 14.05.2026 г.; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-66284294 от 15.05.2026 г.; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65210425 от 13.05.2026 г.; - Технический паспорт химсклад, выполненный филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по Тимашевскому району по состоянию на 20.09.2011 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 2.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г. «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г. «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г. «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г. «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г. «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г. «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом МЭР РФ №611 от 25.09.2014 г. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "РАО" (в части, не противоречащей ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование, вид документа
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65821597 от 14.05.2026 г.; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65820081 от 14.05.2026 г.; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-66284294 от 15.05.2026 г.; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65210425 от 13.05.2026 г.; - Технический паспорт химсклад, выполненный филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по Тимашевскому району по состоянию на 20.09.2011 г.

1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

Параметр	Значение
Исполнитель (оценщик)	***Частнопрактикующий оценщик Фурса Анжела Сергеевна, ИНН 235310170327***
Место нахождения Исполнителя	352708, Краснодарский край, Тимашевский р-н, г. Тимашевск, ул. Ковалева, д. 104, кв. 15
Почтовый адрес Исполнителя	352708, Краснодарский край, Тимашевский р-н, г. Тимашевск, ул. Ковалева, д. 104, кв. 15
Банковские реквизиты Исполнителя	ИНН 235310170327; р/сч. 40802810505100000743 Филиал №8 ПАО КБ «Центр-Инвест», г. Краснодар к/сч. 30101810100000000550 БИК 040349550 ИНН 6163011391 КПП 231002002
Контактная информация	Тел 8 (961) 506-69-97, email: xamova4@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №2609ТВ4000027 выданного страховым САО «ВСК» (страховая сумма 5 000 000 руб., срок действия полиса с 05 апреля 2026 г., по 04 апреля 2027 г.)
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №232403240762 от 18.02.2016 ЧОУ ВО Южный институт менеджмента по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО «РАО», регистрационный номер в реестре оценщиков №00769 от 11 мая 2016 г. Свидетельство выдано 11.05.2016 г. №00802
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №043515-1 от 23.08.2024 г. выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр»
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером,

Параметр	Значение
	должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	***Администрация Новоленинского сельского поселения Тимашевского муниципального района Краснодарского края в лице Главы Новоленинского сельского поселения Тимашевского муниципального района Краснодарского края Алапий Сергея Ивановича***
Реквизиты Заказчика	Адрес: 352741, Краснодарский край, Тимашевский район, х.Ленинский, ул. Космонавтов, 1 Тел: 8(861 30) 3 91 80, 3-93-94 ИНН 2353021464 КПП 236901001 нкс: 03231643036534221800 некс:40102810945370000010 Банк: ОКЦ № 1 ЮГУ Банка России//УФК по Краснодарскому краю, г. Краснодар БИК 010349101

1.6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

ГЛАВА 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами. Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась;
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
10. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
11. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

ГЛАВА 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании «Описи полученных от Заказчика документов» и визуальном осмотре Оценщиком объекта оценки.

Таблица 3.1.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	*Характеристика*
Субъект права	**Новоленинское сельское поселение Тимашевского района**
Вид права	Собственность
Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы:	- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65821597 от 14.05.2026 г.; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65820081 от 14.05.2026 г.; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-66284294 от 15.05.2026 г.; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65210425 от 13.05.2026 г.; - Технический паспорт химсклад, выполненный филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по Тимашевскому району по состоянию на 20.09.2011 г.
Обременения	Не зарегистрировано
Текущее использование	В качестве земельного участка для обеспечения сельскохозяйственного производства. Здание 2576 строение 1 (литер «Г»), здание 2576 строение 2 (литер «Г1»), здание 2576 строение 3 (литер «А») по назначению не используются.
Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселения Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576
Транспортная доступность (субъективная оценка)	Хорошая
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Дополнительная существенная информация	Фактическую планировку объекта оценки (здание 2576 строение 1 (литер «Г»), здание 2576 строение 2 (литер «Г1»), здание 2576 строение 3 (литер «А»)) сравнить с поэтажным планом БТИ не представляется возможным, поскольку большая часть конструктивных элементов находится в разрушенном состоянии.

Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого недвижимого имущества:

Здание 2576 строение 1 (литер «Г») по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселения Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576 строение 1

Здание 2576 строение 1 (литер «Г»)

Общая площадь: 1 119,2 м^2;
Строительный объем: 4 769 м^3;
Год постройки: 1968 г.;
Этажность: 1 этаж;
Физический износ: 70% (экспертный расчет);
Основные конструктивные элементы:
Фундамент: бетонный до 1м.;
Стены – кирпичные т.с. 40 см.;
Перегородки: кирпичные;
Перекрытие: отсутствует;
Кровля: отсутствует;
Полы: отсутствуют;
Проемы оконные: отсутствуют;

Проемы дверные: отсутствуют;
Внутренняя отделка стен – отсутствует;
Инженерное оборудование – отсутствует;
Необходимость ремонта – требует полной смены конструктивных элементов.

Здание 2576 строение 2 (литер «Г1») по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселения Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576 строение 2

Здание 2576 строение 2 (литер «Г1»)

Общая площадь: 273,7 м^2;
Строительный объем: 962 м^3;
Год постройки: 1968 г.;
Этажность: 1 этаж;
Физический износ: 70% (экспертный расчет);
Основные конструктивные элементы:
Фундамент: бетонный;
Стены – шлакоблочные;
Перекрытие: отсутствует;
Кровля: отсутствует;
Полы: отсутствуют;
Проемы оконные: отсутствуют;
Проемы дверные: отсутствуют;
Внутренняя отделка стен – отсутствует;
Инженерное оборудование – отсутствует;
Необходимость ремонта – требует полной смены конструктивных элементов.

Здание 2576 строение 3 (литер «А») по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселения Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576 строение 3

Здание 2576 строение 3 (литер «А»)

Общая площадь: 99,2 м^2;
Строительный объем: 348 м^3;
Год постройки: 1968 г.;
Этажность: 1 этаж;
Физический износ: 70% (экспертный расчет);
Основные конструктивные элементы:
Фундамент: бетонный;
Стены – шлакоблочные/кирпичные;
Перекрытие: частично турлучное/частично отсутствует;
Кровля: отсутствует;
Полы: отсутствуют;
Проемы оконные: отсутствуют;
Проемы дверные: отсутствуют;
Внутренняя отделка стен – оштукатурено, побелено, окрашено;
Инженерное оборудование – отсутствует;
Необходимость ремонта – требует полной смены конструктивных элементов

Таблица 3.1.2. Характеристика земельного участка.

Информация по земельному участку:	
Площадь земельного участка:	*27769 м2*
Кадастровый (условный) номер:	*23:31:0401000:2576*
Категория земель:	*земли сельскохозяйственного назначения*
Целевое назначение:	*обеспечение сельскохозяйственного производства*
Вид права:	*собственность*
Наличие обременений:	*не зарегистрировано*
Рельеф участка:	*ровный*
Форма земельного участка:	*правильной формы*
Инженерные коммуникации:	*отсутствуют*
Описание территории участка (наличие деревьев - лесные/декоративные/плодовые, газон, ландшафтный дизайн, освещение).	-

Улучшения земельного участка (жилые, хозяйственные, прочие строения):	*Здание 2576 строение 1 (литер «Г»), здание 2576 строение 2 (литер «Г1»), здание 2576 строение 3 (литер «А»), навес литер «Г5».*

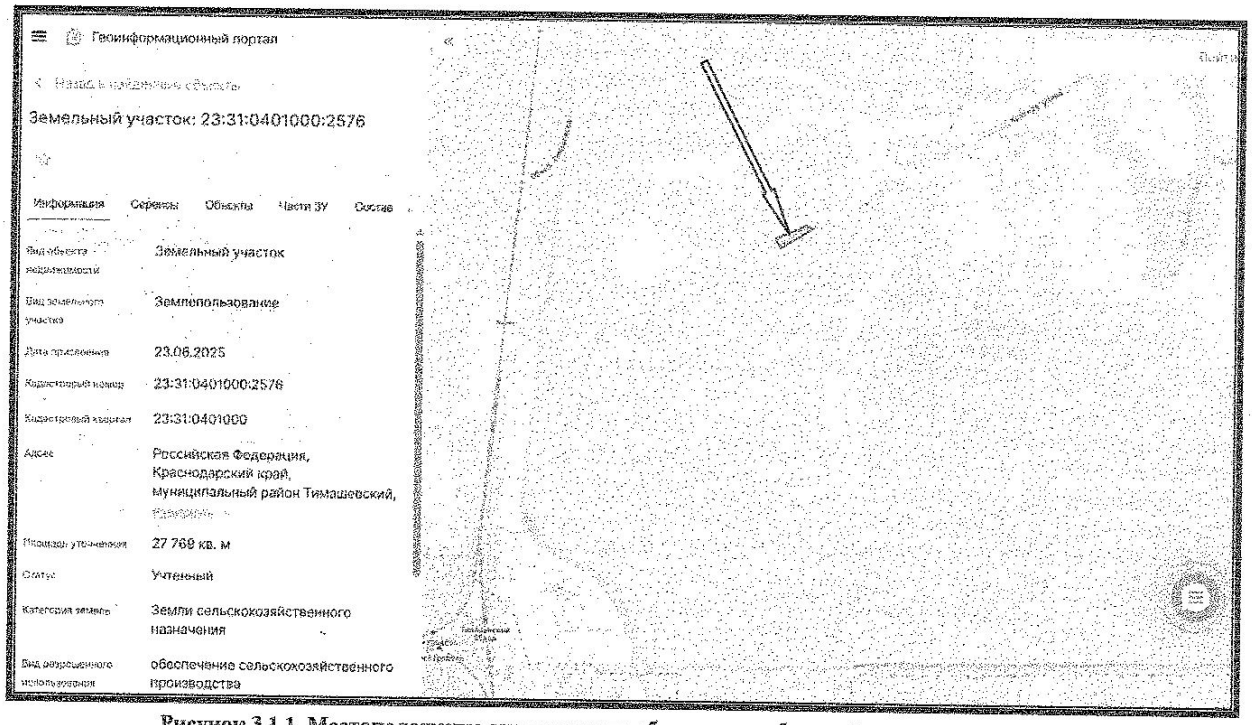


Рисунок 3.1.1. Местоположение оцениваемого объекта на публичной кадастровой карте

ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

Основные тенденции социально-экономического развития в стране (ноябрь 2025 г.)

Экономическая активность

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

2. *Индекс промышленного производства* по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

3. Выпуск *обрабатывающей промышленности* за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2025 года».

4. *Объёмы строительных работ* по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

5. Выпуск продукции *сельского хозяйства* по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре.

По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее

6. По итогам 11 месяцев 2025 года *потребительской активности* продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года.

За 11 месяцев 2025 года *оборот розничной торговли* увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

Платные услуги населению за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее.

Оборота общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

7. Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности о продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

8. На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года).

В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г.

В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,0	0,1	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	5,4	20,1	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,8	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,7	0,1	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	5,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	3,5
Оптовая торговля	-5,2	-5,6	-2,6	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,0	5,5	3,6	8,1	11,7	10,6
Суммарный оборот	2,8	3,5	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,5	2,4	4,9	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,5	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	9,0
Платные услуги населению	3,7	5,5	3,5	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	5,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	8,2	11,2	8,9	10,3	8,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,0
Грузооборот транспорта	-0,7	-3,6	2,8	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,6	0,4	-0,9	1,5	-0,5
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-2,8	3,2	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-0,6	-2,3	-2,6	-0,2	-3,9	2,6
Инвестиции в основной капитал	0,6[1]	-	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	8,8	4,9	5,7	8,7	14,8	9,3
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,5	5,8	3,8	5,1	8,4	4,1
Добыча полезных ископаемых	-1,5	-0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,6	12,1	6,9	9,6	10,5	6,7
Индекс потребительских цен	9,0	6,6/ 6,0[2]	7,7	8,3	8,0	8,1	8,6	9,5	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,4	-1,1	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	6,4	12,1	4,6	9,7	15,2	19,3	3,0
Добыча полезных ископаемых	-9,7	-14,7	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,3	0,9	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	6,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,6
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7	-	5,1	5,3	4,7	3,8	6,5	4,9	3,4	9,2	9,8	8,1	7,8	11,0	6,2
Номинальная заработная плата															
рублей	96 627[1]	-	99 797	96 278	96 162	92 869	93 305	100 923	92 305	89 959	100 629	83 891	85 495	86 582	74 674
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4[1]	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,6	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,4	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,3	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,2	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,3	0,3	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,5	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,8
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,3	-2,5	-5,4	-14,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,1	-20,8	-19,4	-19,8	-21,2	-10,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,9	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,0	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,5	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,3	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

[1] *В январе-сентябре 2025 г.*

[2] *В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.*

[3] *В январе-октябре 2025 г.*

[4] *Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСР, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.*

Таблица 2. Показатели промышленного производства в % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-ноя. 25	янв.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	окт.25	янв.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,9	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,1	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-3,4	-4,0	-0,4	-6,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,8
добыча угля	-1,5	0,3	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,5	1,7	4,0	1,5	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,9	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	3,0	2,4	1,6	2,7	2,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,6	-10,6	-12,5	-11,3	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	-0,2	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	1,9	3,1	-0,5	-5,3	-1,4	5,3	1,5	-3,3	1,5	2,5	2,4	-1,8	7,4	3,1
Обрабатывающие производства	2,6	1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,5	3,7	9,8	9,6	2,4	9,5	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,5	-0,6	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,5	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,7	-1,8	-0,9	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	5,3	3,1	2,1	6,3	7,6	5,0
напитки	-3,6	-2,6	-0,6	-5,3	-5,9	-5,8	-2,8	1,9	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	0,3	21,1	9,2	1,5	19,7	8,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	-4,6	-3,7	-2,5	-6,3	10,1
лёгкая промышленность	-3,3	-1,8	-2,7	-2,3	3,1	-5,5	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.															
текстильные изделия	0,1	0,0	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	5,7
одежда	-2,4	-0,4	-6,8	-5,4	-8,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	17,2
кожа и изделия из неё	13,4	-11,5	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-18,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,8	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,7	-4,1	-7,8	-4,3	-3,5	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,1	-5,1	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,8	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	1,5
бумага и бумажные изделия	-3,5	-7,3	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-5,6	-1,3	2,5	2,0	3,1	4,4	0,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,0	-23,2	-28,9	-16,7	-4,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	-1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	0,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	3,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,2	-1,7	-0,3	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,6	5,8	9,6	4,5
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,7	-2,7	-3,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,3	3,1	4,9	4,2	3,3	8,6	3,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,6	13,0	20,3	17,0	21,2	16,6	13,6	12,8	16,4	15,9	25,8	19,3	20,1	13,1	10,1
резиновые и пластмассовые изделия	-2,4	-0,8	-2,9	-3,4	-3,6	-10,2	-0,3	-5,1	-3,0	-1,7	0,8	1,5	4,1	9,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,4	-5,9	-9,1	-9,2	-8,5	-10,4	-8,4	-9,2	-8,1	-1,9	2,3	6,3	7,0	13,3	-0,9
металлургический комплекс	0,5	-3,4	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	5,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.															
металлургия	-3,5	-4,1	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,9	-1,6
готовые металлические изделия	13,5	-1,5	19,4	7,8	-1,6	21,2	8,4	16,3	24,4	37,6	31,7	18,2	41,0	39,8	26,4
машиностроительный комплекс	7,1	-5,4	6,8	7,8	-0,1	15,7	15,6	7,8	12,4	22,1	24,1	17,0	20,8	27,6	25,0
в т.ч.															
компьютеры, электронное и оптическое электрооборудование	18,0	9,0	9,2	12,8	15,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,4	29,0	19,5	27,2	37,6	36,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-4,3	10,9	-10,0	-3,9	2,8	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	19,2	15,6	5,8	6,5	11,9	20,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-9,2	-14,5	-6,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,6	9,1
прочие транспортные средства и оборудование	23,6	-36,3	-38,4	-25,7	-28,1	-28,8	-36,5	-23,0	-9,2	14,2	12,6	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие производства	25,5	0,2	41,0	30,1	6,0	82,2	46,1	25,4	33,5	54,2	38,6	32,8	80,3	30,7	29,0
в т.ч.															
мебель	-1,0	-5,0	2,4	-1,4	2,9	-5,2	-1,1	-2,7	1,8	14,2	17,9	8,3	15,0	14,7	7,0
прочие готовые изделия	-7,9	-4,8	-6,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	6,8	12,7	16,0	28,9	11,5
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,0	2,1	-2,4	-5,6	-0,4	-12,9	-3,1	-2,8	1,4	12,9	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
	0,4	-5,1	-4,9	1,1	3,7	-2,3	1,8	-1,1	3,4	14,1	21,7	5,9	13,8	11,8	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,7	-3,4	1,3	0,1	1,3	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,6	2,2	6,3	0,6
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,4	-4,3	-5,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,6	2,9	2,8	4,6	4,8	0,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник: http://economy.gov.ru/

Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края в январе-ноябре 2025 г.

I Основные экономические и социальные показатели

миллионов рублей

	Абсолютные данные, 2025		*В % к соответствующему периоду 2024*		*Справочно: январь-ноябрь 2024 в % к январю-ноябрю 2023*
	ноябрь	*январь-ноябрь*	*ноябрю*	*январю-ноябрю*	
Индекс промышленного производства[1]	x	x	96,5	99,7	99,0

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	44943,8	416631,0	84,8	81,9	110,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. м² общей площади жилых помещений	433,8	5483,0	105,8	92,9	97,0
Оборот розничной торговли	207226,1	2885297,2	110,7	103,2	103,4
Оборот общественного питания	12537,4	159506,4	110,0	102,3	108,9
Объем платных услуг населению	93224,4	1109504,9	100,3	103,0	104,3
Оборот оптовой торговли	340328,3	3558044,6	112,8	101,1	116,1
Индекс потребительских цен, %	100,3[3]	105,3[3]	106,8	109,2	108,6
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	99,7[2]	102,3[3]	103,4	108,0	107,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек[4]	2,1[5]	8,4	111,0	130,3	70,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника номинальная, рублей	76143,4	73898,1	112,0	112,2	119,6
реальная	x	x	104,0	102,5	110,2

[1] По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

[2] К предыдущему месяцу.

[3] Ноябрь 2025 г. к декабрю 2024 г.

[4] По данным министерства труда и социального развития Краснодарского края.

[5] Признано безработными в течение месяца.

II Экономическая ситуация

1. Производство товаров и услуг

1.1 Оборот организаций по видам экономической деятельности (по хозяйственному виду деятельности)

в действующих ценах

	Январь-ноябрь 2025, млн рублей	В % к январю-ноябрю 2024
Всего	8726394,6	102,4
из них организации с основным видом деятельности: **сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство**	360394,3	93,5
добыча полезных ископаемых	33944,2	80,2
из них: добыча нефти и природного газа	24518,9	в 2,5 р.
добыча прочих полезных ископаемых	7429,8	93,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1995,5	8,2
обрабатывающие производства	1721110,0	103,5
из них: производство пищевых продуктов	615836,3	109,4
производство напитков	80414,5	114,3
производство табачных изделий	140,0	74,9
производство текстильных изделий	1930,1	105,9
производство одежды	4904,1	119,9
производство кожи и изделий из кожи	4017,3	137,8
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	3857,7	104,9
производство бумаги и бумажных изделий	30236,9	101,0
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14583,0	109,3
производство кокса и нефтепродуктов	422581,4	100,1
производство химических веществ и химических продуктов	58014,2	103,3
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии	7682,4	120,9

	Январь-ноябрь 2025, млн рублей	В % к январю-ноябрю 2024
производство резиновых и пластмассовых изделий	33531,2	107,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	121486,8	97,7
производство металлургическое	130095,3	88,4
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	77669,4	95,0
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	4367,9	107,7
производство электрического оборудования	12416,4	110,1
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	36980,7	114,6
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	3203,8	124,2
производство прочих транспортных средств и оборудования	13989,6	82,0
производство мебели	12177,8	112,4
производство прочих готовых изделий	5997,4	117,0
ремонт и монтаж машин и оборудования	24995,6	115,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	453925,1	118,4
из них: производство, передача и распределение электроэнергии	347939,7	118,7
производство и распределение газообразного топлива	85487,1	116,0
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	20498,3	123,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	61748,5	118,8
строительство	361654,3	102,5
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	3706159,2	98,6
в том числе: торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	216326,2	70,8
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	2334242,3	98,1

	Январь-ноябрь 2025, млн рублей	В % к январю-ноябрю 2024
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	1155590,7	107,6
транспортировка и хранение	1030357,6	105,5
в том числе: деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	588175,6	109,5
деятельность водного транспорта	15028,1	79,9
деятельность воздушного транспорта	9456,7	97,3
складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	409467,6	101,7
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	8229,5	96,8
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	179428,5	118,0
из них: деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков	84847,0	128,7
деятельность в области информации и связи	154538,8	122,7
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	124512,2	94,3
деятельность профессиональная, научная и техническая	192989,1	122,9
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	68537,4	105,6
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	4621,1	177,5
образование	32965,1	117,8
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	158056,4	88,3
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	72323,6	118,2
предоставление прочих видов услуг	9129,3	103,2

1.2 Индекс промышленного производства

Индекс промышленного производства [1)] в ноябре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. составил 96,5%, в январе-ноябре 2025 г. – 99,7%.

ДИНАМИКА ИНДЕКСОВ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

	В % к		
	соответствующему месяцу предыдущего года	предыдущему месяцу	за период с начала отчетного года к соответствующему периоду предыдущего года
2024			
январь	101,5	86,3	101,5
февраль	104,2	99,6	102,8

март	99,8	107,1	101,8
апрель	101,4	95,2	101,7
май	102,4	102,7	101,8
июнь	95,3	97,0	100,7
июль	100,1	105,9	100,5
август	95,2	109,2	99,7
сентябрь	97,2	103,8	99,4
октябрь	94,7	96,9	98,9
ноябрь	100,4	97,6	99,0
декабрь	108,0	108,9	99,8
2025			
январь	96,7	77,3	96,7
февраль	96,4	99,3	96,5
март	92,8	103,1	95,2
апрель	101,7	104,2	96,8
май	100,0	101,1	97,5
июнь	106,8	103,6	99,0
июль	105,4	104,6	99,9
август	101,5	105,2	100,2
сентябрь	98,3	100,5	99,9
октябрь	101,3	99,8	100,1
ноябрь	96,5	93,0	99,7

[1)] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом, и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

ДИНАМИКА ИНДЕКСОВ ПО ВИДАМ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Промышленное производство	*в том числе по видам экономической деятельности:*			
		добыча полезных ископаемых	*обрабатывающие производства*	*обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха*	*водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений*
2024					
январь	101,5	59,6	100,1	106,6	117,9
январь-февраль	102,8	72,2	101,7	105,4	118,4
январь-март	101,8	73,2	99,0	111,7	118,9
январь-апрель	101,7	78,5	99,4	108,5	119,5
январь-май	101,8	81,1	99,9	106,9	119,8
январь-июнь	100,7	81,3	97,8	110,7	119,4
январь-июль	100,5	81,7	97,8	111,6	117,0

январь-август	99,7	82,0	97,3	109,7	114,8
январь-сентябрь	99,4	84,1	97,5	106,5	113,0
январь-октябрь	98,9	85,6	96,8	106,9	111,9
январь-ноябрь	99,0	86,9	97,1	107,9	108,2
январь-декабрь	99,8	86,9	97,6	111,2	108,7
2025					
январь	96,7	97,2	95,7	100,8	96,4
январь-февраль	96,5	90,1	94,8	104,4	95,5
январь-март	95,2	90,6	93,7	102,2	94,7
январь-апрель	96,8	89,5	95,8	103,2	94,6
январь-май	97,5	88,8	96,7	104,0	94,2
январь-июнь	99,0	89,8	98,8	104,0	93,2
январь-июль	99,9	89,7	100,1	104,1	92,9
январь-август	100,2	89,0	100,1	105,4	93,3
январь-сентябрь	99,9	88,2	99,9	105,1	93,2
январь-октябрь	100,1	87,6	100,5	103,3	92,9
январь-ноябрь	99,7	87,2	100,1	102,4	93,6

1.3 Сельское и лесное хозяйство

1.3.1 Сельское хозяйство

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2024		
I квартал	99,4	18,1
II квартал	98,0	в 2,6 р.
I полугодие	98,4	х
III квартал	96,6	в 2,2 р.
9 месяцев	97,3	х
IV квартал	83,3	56,2
год[1)]	93,5	х
2025		
I квартал	102,9	36,8
II квартал	100,5	в 2,5 р.
I полугодие	101,2	х
III квартал	90,0	189,1
9 месяцев	94,3	х

[1)] Окончательные итоги.

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

ВАЛОВЫЕ СБОРЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ КУЛЬТУР
ПО КАТЕГОРИЯМ СЕЛЬХОЗПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ
В 2025 ГОДУ
(предварительные данные)

тыс. тонн

	Хозяйства всех категорий	В том числе		
		сельскохозяйственные организации	крестьянские (фермерские) хозяйства[2]	хозяйства населения
Зерновые и зернобобовые культуры[1]	11576,9	7835,7	3672,2	69,0
из них: пшеница	8156,1	5451,6	2690,4	14,1
кукуруза	1147,4	661,8	433,4	52,1
Сахарная свекла	6773,8	5543,8	1229,9	0,0
Подсолнечник	756,6	406,2	348,2	2,2
Картофель	380,6	65,0	70,1	245,6
Овощи	711,1	320,4	175,6	215,1

[1] Включая индивидуальных предпринимателей.
[2] В весе после доработки.

Как и в предыдущие годы, основная доля зерна (67,7%), сахарной свеклы (81,8%) и подсолнечника (53,7%) выращена в сельхозорганизациях; картофеля (64,5%) – в хозяйствах населения. В крестьянских (фермерских) хозяйствах собрано 31,7% от общего сбора зерна, семян подсолнечника – 46,0%, сахарной свеклы – 18,2%, овощей – 24,7%. Под урожай будущего года озимые на зерно в сельхозорганизациях на 1 декабря 2025 г. посеяны на 1175,3 тыс. га, что на 3,7% меньше, чем в предыдущем году. Зябь вспахана на площади 880,8 тыс. га (92,8% к соответствующему периоду 2024 г.).

1.3.2 Лесозаготовки

ПРОИЗВОДСТВО ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ
ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЛЕСОЗАГОТОВКИ

	Фактически 2025		В % к	
	ноябрь	январь–ноябрь	ноябрю 2024	январю–ноябрю 2024
Лесоматериалы необработанные, тыс. плотных м^3	3,5	26,6	60,2	85,3
лесоматериалы лиственных пород, за исключением тропических пород	2,0	12,9	65,8	86,6
из них для распиловки и строгания	2,0	12,9	65,8	86,6
древесина топливная	1,5	13,6	54,1	84,1

1.4 Рыболовство

УЛОВ РЫБЫ И ДОБЫЧА ДРУГИХ МОРЕПРОДУКТОВ

	Фактически 2025		В % к	
	ноябрь	январь–ноябрь	ноябрю 2024	январю–ноябрю 2024
Рыба морская свежая или охлажденная, не являющаяся продукцией рыбоводства, тонн	1782,5	13517,4	142,7	в 2,1 р.
Рыба пресноводная живая, являющаяся продукцией рыбоводства, тонн	559,8	3605,0	100,9	100,4

1.5 Строительство

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

ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ,
ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»

	Млн рублей	*В % к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2024[1]			
январь	21015,4	92,5	36,5
февраль	26193,4	113,1	123,8
март	34625,8	128,4	131,6
I квартал	81834,6	112,3	56,5
апрель	47263,9	120,0	135,1
май	44895,9	124,4	93,8
июнь	53829,9	114,4	119,0
II квартал	145989,6	119,1	173,8
I полугодие	227824,3	116,5	x
июль	50631,8	96,9	92,8
август	42938,2	107,4	83,9
сентябрь	52624,5	132,7	121,3
III квартал	146194,5	110,7	96,9
9 месяцев	374018,8	114,3	x
октябрь	40885,5	86,2	76,9
ноябрь	50058,1	106,5	122,0
январь-ноябрь	464962,4	110,4	x

	Млн рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2025			
январь	29950,6	127,0	32,8
февраль	32305,0	108,8	106,1
март	46921,8	119,3	144,1
I квартал	109177,5	118,0	58,3
апрель	37987,4	71,6	81,1
май	34352,2	68,7	90,1
июнь	30799,1	51,5	89,3
II квартал	103138,7	63,3	93,4
I полугодие	212316,1	83,3	x
июль	42168,2	76,5	137,2
август	39657,8	86,0	94,3
сентябрь	32997,9	58,7	82,9
III квартал	114823,9	72,9	111,4
9 месяцев	327140,0	79,4	x
октябрь	44547,2	103,0	134,9
ноябрь	44943,8	84,8	100,4
январь-ноябрь	416631,0	81,9	x

[1] Данные за 2024 г. уточнены в связи с регламентным пересмотром данных в соответствии с действующей официальной методологией.

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

ОБЪЕМ РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ СОБСТВЕННЫМИ СИЛАМИ, ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО» ПО ДОГОВОРАМ СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА ОРГАНИЗАЦИЯМИ, НЕ ОТНОСЯЩИМСЯ К СУБЪЕКТАМ МАЛОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА С ЧИСЛЕННОСТЬЮ СВЫШЕ 15 ЧЕЛОВЕК, В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2025 ГОДА

	Млн рублей	В % к январю-ноябрю 2024	В % к общему объему
Всего	148564,6	81,3	100
в том числе:			
строительство зданий	58061,9	80,8	39,1
строительство инженерных сооружений	71344,5	81,1	48,0
из них:			
строительство автомобильных дорог и автомагистралей	48595,1	70,1	32,7
строительство инженерных коммуникаций	7671,2	115,4	5,2
работы строительные специализированные	19158,2	83,6	12,9
из них:			
производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ	7664,5	58,1	5,2

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

Жилищное строительство. В январе-ноябре 2025 г. организациями всех форм собственности и населением построено 69,7 тыс. квартир общей площадью 5483,0 тыс. кв. метров, что составило 92,9% к январю-ноябрю 2024 г.

Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 41,8 тыс. квартир общей площадью 2012,8 тыс. кв. метров, что составило 91,9 % к январю-ноябрю 2024 г.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 3470,2 тыс. кв. метров (из них 698,3 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 93,5% к январю-ноябрю 2024 г.

ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

(с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства)

	Тыс. м² общей площади жилых домов		В % к			
			соответствующему периоду предыдущего года		предыдущему периоду	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	всего	в т.ч. индивидуальное строительство
2024						
январь	516,8	481,3	57,0	90,9	33,2	74,1
февраль	319,5	272,7	60,6	63,8	61,8	56,6
март	517,7	349,1	121,4	126,8	162,0	128,0
I квартал	1354,1	1103,1	72,8	89,5	x	x
апрель	572,7	342,6	105,1	112,0	110,6	98,1
май	474,6	283,9	93,0	109,5	82,9	82,9
июнь	697,4	485,4	124,9	160,3	147,0	171,0
II квартал	1744,8	1111,9	108,1	128,1	128,8	100,8
I полугодие	3098,9	2215,0	89,2	105,4	x	x
июль	640,5	359,3	107,3	101,0	91,8	74,0
август	515,1	331,7	72,9	78,3	80,4	92,3
сентябрь	876,4	373,5	128,1	86,9	170,1	112,6
III квартал	2032,0	1064,4	102,2	88,1	116,5	95,7
9 месяцев	5130,9	3279,4	94,0	99,1	x	x
октябрь	358,9	220,0	99,4	150,9	41,0	58,9
ноябрь	410,1	210,5	157,2	151,9	114,3	95,7
январь-ноябрь	5899,9	3709,8	97,0	103,3	x	x
2025						
январь	703,1	412,1	136,0	85,6	89,9	в 4,6 р.
февраль	664,0	458,6	в 2,1 р.	168,2	94,4	111,3
март	675,3	478,8	130,4	137,2	101,7	104,4
I квартал	2042,4	1349,5	150,8	122,3	x	x
апрель	405,6	258,7	70,8	75,5	60,1	54,0
май	335,8	236,9	70,8	83,4	82,8	91,6
июнь	502,9	284,9	72,1	58,7	149,8	120,3
II квартал	1244,3	780,6	71,3	70,2	60,9	57,8
I полугодие	3286,7	2130,1	106,1	96,2	x	x
июль	409,5	248,0	63,9	69,0	81,4	87,0
август	406,4	299,5	78,9	90,3	99,2	120,7
сентябрь	498,3	313,3	56,9	83,9	122,6	104,6

III квартал	1314,2	860,8	64,7	80,9	105,6	110,3
9 месяцев	4600,9	2990,9	89,7	91,2	x	x
октябрь	448,4	282,7	124,9	114,9	90,0	80,7
ноябрь	433,8	226,6	105,8	107,7	96,7	89,7
январь-ноябрь	5483,0	3470,2	92,9	93,5	x	x

Источник: https://23.rosstat.gov.ru/storage//2019/01-14/zLsnTebq/Docl_KK_1125.pdf

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

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

В данном случае объект оценки (здание 2576 строение 1 (литер «Г»), здание 2576 строение 2 (литер «Г1»), здание 2576 строение 3 (литер «А»)) относятся к сегменту нежилые здания, строения и сооружения и объект оценки (земельный участок) относятся к сегменту земельные участки.

4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Анализ рынка нежилых зданий

Объект оценки (нежилые здания строение 1 (литер «Г»), строение 2 (литер «Г1»), строение 3 (литер «А»)) относятся к объектам специализированного назначения, т.е. собственность, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке, для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости, может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения или сочетанием этих факторов. К объектам оценки затруднительно подобрать аналоги продаж, либо имеющиеся аналоги не отражают особенностей объекта. Предложений по продаже имущества за апрель-май 2026 г., аналогичного объектам оценки, предоставленного в форме публичной оферты, на рынке не выявлено.

Анализ рынка земельных участков

В средствах массовой информации отсутствуют аналитические материалы, посвященные анализу рынка цен Краснодарского края. Поэтому оценщиком самостоятельно выполнен анализ ценовой информации по земельным участкам Краснодарского края, находящихся на одном социально-экономическом уровне развития района, выставленным на продажу в апреле-мае 2026 г. Согласно интернет-ресурсов, специализирующихся на размещении объявлений о купле-продаже земельных участков Краснодарского края, имеются следующие ценовые предложения (стоимость указана за 1 сот. общей площади земельного участка):

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь, га	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 га, руб.	Источник информации
Земельный участок	Краснодарский край, Тимашевский район,	18*	35 000 000	1 944 444	https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchas

	Дербентское сельское поселение, секция 9, контур 1				tki/uchastok_18_ga_snt_dnp_3175805168
Земельный участок	Краснодарский край, Кореновский район, с/п Сергиевское, х. Нижний, ул. 409 Дивизии, 1	7,495	12 000 000	1 601 067	https://www.avito.ru/platnirovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_75_ga_snt_dnp_7830428601
Земельный участок	Краснодарский край, Динской район, в границах ЗАО "40 лет Октября"	2,42	6 500 000	2 685 950	https://www.avito.ru/dinskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_242_ga_snt_dnp_7337266120
Земельный участок	Краснодарский край, Динской район, пос. Украинский	1,6	1 950 000	1 218 750	https://www.avito.ru/plastunovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_7228760614
Земельный участок	Краснодарский край, Кореновский район, недалеко от развязки Трассы М-4 и дороги на город Тимашевск	12	12 000 000	1 000 000	https://www.avito.ru/korenovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_8063072932
Земельный участок	Краснодарский край, Тимашевский район, 03К-001, 68-й километр	51	28 000 000	549 020	https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_51_ga_snt_dnp_4051748328

Представленные в таблице данные были взяты на сайте www.avito.ru. Все приведенные в таблице данные относятся к объектам именно на территории Краснодарского края. Можно сделать вывод о том, что стоимость земельных участков составляет диапазон от **549 020 руб./га** до **2 685 950 руб./га**

Стоимость зависит от удаленности от областного центра, вида разрешенного использования, рельефа земельного участка, наличия коммуникаций, подъездных путей к земельному участку, конфигурации земельного участка. Также важно отметить, что при определении стоимости в рамках сравнительного подхода используются открытые рыночные данные, т.е данные по предложениям о продаже, с не фактическим сделкам. Следовательно, стоимость, указанная в предложениях, должна быть скорректирована на торг.

4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых земельных участков

1. **Корректировка на торг.** Значения скидки определены на основании справочника оценщика недвижимости – 2025 «Часть 2 Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025г., таблица 369, стр.387

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,2%	11,7%	12,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,4%	10,9%	12,0%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,8%	13,4%	15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,4%	8,8%	10,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,4%	14,6%	16,2%

Принятая корректировка на торг для земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости составляет 0,848=(100%-15,2%)/100%.

2. **Корректировка на юридические права и ограничения** не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги №№1,2,3 находятся на праве собственности;

3. **Корректировка на категорию земель/целевое назначение** не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковый вида разрешенного использования и находятся в однотипной категории земель;

4. **Корректировка на местоположение/удаленность от центра** на местоположение не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги №№1,2,3 находятся на одном социально-экономическом уровне развития района, информация предоставлена https://economy.krasnodar.ru/activity/makroekonomika/novaya-kompleksnaya-otsenka-

munitsipalnykh-obrazovaniy; на удаленность от областного центра определена на основании справочника оценщика недвижимости – 2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023г., таблица 23, стр.79

Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,84	0,80	0,87
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,72	0,70	0,75
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,61	0,59	0,64

Объект оценки и объекты аналоги №№1,2 расположены на удалении до 30 км от областного центра, корректировка в данном случае не вводится. Объект аналог №3 примыкает к границе областного центра, таким образом, для объекта аналога №3 вводится корректировка с понижающим коэффициентом в размере 0,84;

5. **Корректировка на условия продажи** не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги №№1,2,3 находятся на одинаковых условиях продажи;

6. **Корректировка на особенности экологии района** не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги №№1,2,3 находятся в одинаковой экологической ситуации;

7. **Корректировка на рельеф земельного участка** не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги №№1,2,3 имеют одинаковый рельеф земельного участка;

8. **Корректировка на срок экспозиции** не вводится, так как объект оценки и объекты аналоги №№1,2,3 имеют одинаковый срок экспозиции;

9. **Корректировка на наличие подъездных путей** Определена на основании справочника оценщика недвижимости – 2025 «Часть 1 Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025г., таблица 279, стр.372

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,90	0,84	0,96

У объекта оценки и объектов аналогов №№2,3 с асфальтированными подъездными путями, корректировка в данном случае не вводится. У объекта аналога №1 подъездные пути без покрытия (грунтовая дорога), таким образом, для объекта аналога №1 вводится корректировка с повышающим коэффициентом в размере 1,11=1/0,90;

10. **Корректировка на конфигурацию участка** Определена на основании справочника оценщика недвижимости – 2025 «Часть 2 Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025г., таблица 151, стр.233

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,90	0,95

У объекта оценки и объекта аналога №3 земельные участки правильной формы, корректировка в данном случае не вводится. У объектов аналогов №№1,2 земельные участки неправильной формы, таким образом, для объектов аналогов №№1,2 вводится корректировка с повышающим коэффициентом в размере 1,09=1/0,92;

11. **Корректировка на коммуникаций** Определена на основании справочника оценщика недвижимости – 2025 «Часть 2 Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025г., таблица 174, стр.246

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки, обеспеченные электроснабжением			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,83	0,88

У объекта оценки и объектов аналогов №№2,3 отсутствуют коммуникации, корректировка в данном случае не вводится. У объекта аналога №1 имеется электроснабжение на земельном участке, таким образом, для объекта аналога №1 вводится корректировка с понижающим коэффициентом в размере 0,85;

12. **Корректировка на общую площадь земельного участка** Определена на основании справочника оценщика недвижимости – 2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023г., таблица 36, стр.117

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,41
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,13
	≥100	0,71	0,80	0,88	1,00

У объекта оценки и объектов аналогов №№2,3 общая площадь <10 га, корректировка в данном случае не вводится. У объекта аналога №1 общая площадь находится в диапазоне 10-30 га, таким образом, для объекта аналога №1 вводится корректировка с повышающим коэффициентом в размере 1,13;

13. **Корректировка на наличие зданий, строений, сооружений под снос** Определена на основании справочника оценщика недвижимости – 2025 «Часть 1 Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025г., таблица 383, стр.432

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под существующие			
Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений	0,85	0,80	0,90

У объекта оценки земельный участок условно–свободный от строений, а у объектов аналогов №№1,3 земельные участки без строений, корректировка в данном случае не вводится. У объекта аналога №2 на земельном участке ветхие здания, строений, сооружений под снос, таким образом, для объекта аналога №2 вводится корректировка с повышающим коэффициентом в размере 1,18=1/0,85.

ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения, существующих архитектурно-планировочных и технических характеристик объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что здание 2576 строение 1 (литер «Г»), здание 2576 строение 2 (литер «Г1») и здание 2576 строение 3 (литер «А») по назначению не используются, так как требуют полной смены конструктивных элементов, техническое состояние помещений «ветхое».

ГЛАВА 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие действия:
1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
5) Составление отчета об оценке.

6.2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости объекта оценки (далее рыночная стоимость), содержащееся в Федеральном стандарте оценки, утвержденным приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г. «Виды стоимости (ФСО II)»: «…наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена **ликвидационная стоимость** согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

6.2.1.Градация ликвидности имущества

Показательликвидности	Высокая	Вышесредней	Средняя	Нижесредней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

Риск ликвидности - это риск связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамкахданного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

рыночная стоимость;

равновесная стоимость;

инвестиционная стоимость;

иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки. В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО II).

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 (ФСО II).

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

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 (ФСО II).

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 (ФСО II).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (ФСО II).

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

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 (ФСО II).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на

оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (ФСО II).

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 (ФСО V).

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 (ФСО V).

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 (ФСО V).

Недвижимое имущество (недвижимость) - относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации) (ФСО V).

Функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы (ФСО V).

Экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным (ФСО V).

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ФСО VI).

6.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с Приказ Минэкономразвития России РФ №200 от 14.04.2022 г. «Подходы и методы оценки (ФСО V)», основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются **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 ре-

зультаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании будущих денежных потоков и прямой капитализации дохода.

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.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:
1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании затратного подхода для определения рыночной стоимости, так как в отношении объекта оценки (здание 2576 строение 1 (литер «Г»), здание 2576 строение 2 (литер «Г1») и здание 2576 строение 3 (литер «А»)) отсутствует рынок продажи аналогичных объектов в населенном пункте расположения объекта оценки. При определении рыночной стоимости земельного участка использовался методом сравнения продаж, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже земельных участков.

Доходный подход для определения стоимости объекта оценки применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Для применения метода прямой капитализации нужно, чтобы оцениваемый объект недвижимого имущества был способен генерировать доходы, стабильные по времени. Оцениваемые объекты не соответствуют требованиям данного метода, так как рынок недвижимости в населенном пункте расположения объекта оценки не предоставляет полные сведения о реально выполненных операциях аренды, либо продажи объектов. Также надо иметь в виду, что для использования этого метода необходимо иметь достоверную и достаточную относительно интенсивности загрузки и сопутствующих эксплуатационных затрат. У оценщика такая информация отсутствует. Метод дисконтированных денежных потоков применяется в том случае, когда объект недвижимости требует значительных и длительных по времени вложений средств в капремонт или реконструкцию, потоки доходов прогнозируются как регулярно изменяющиеся. Метод применим к развивающимся объектам доходной недвижимости. Также надо иметь в виду, что для использования этого метода необходимо иметь достоверную и достаточную информацию о прогнозируемых потоках. У оценщика такая информация отсутствует. Все вышеперечисленные причины не позволяют использовать в отчете доходный подход из-за отсутствия достоверной информации о потоках доходов объектов недвижимости.

Применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта (здание 2576 строение 1 (литер «Г»), здание 2576 строение 2 (литер «Г1») и здание 2576 строение 3 (литер «А»)), по мнению Оценщика, не предоставляется возможным, поскольку объекты оценки относятся к объектам специализированного назначения, т.е. собственность, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо продается на открытом рынке, для получения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости, может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов. К объектам оценки затруднительно подобрать аналоги продаж, либо имеющие-

ся аналоги не отражают особенностей объекта. Предложений по продаже имущества, аналогичного объектам продажи, в населенном пункте расположения объектов оценки, предоставленного в форме публичной оферты, на рынке не выявлено, таким образом, прямое сравнение с сопоставимыми сделками не возможно.

Поэтому с учетом выше изложенного и учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации в дальнейших расчетах оценщик использовал **затратный подход** к оценке.

ГЛАВА 7.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России РФ №200 от 14.04.2022 г. «Подходы и методы оценки (ФСО V)» 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.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с «непрозрачностью» российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

-метод валовой ренты;

-метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта - заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

7.1.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН ТИМАШЕВСКИЙ, СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ НОВОЛЕНИНСКОЕ, ХУТОР ЛЕНИНСКИЙ, ТЕРРИТОРИЯ КОЛХОЗНАЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 2576

В ходе анализа рынка земельных участков были выбраны три сопоставимых объекта, предложенные для продажи. Характеристики сопоставимых объектов представлены в Таблице 7.1.1.

В расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объектов оценки.

Так как выбранные объекты сравнения имеют отличия от объектов оценки, то для расчета рыночной стоимости земельных участков необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов вводились корректировки только на различия между оцениваемыми объектами и объектами сравнения. Обоснование корректировок приведено в пункте 4.4 Отчета.

Первая коэффициентная корректировка умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая коэффициентная корректировка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все корректировки.

Результаты сравнительного анализа цен предложений приведены в таблице 7.1.2.

Таблица 7.1.1. Характеристики сопоставимых объектов для расчета рыночной стоимости земельного участка

№	Характеризующие параметры	оцениваемый объект	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
1	2	3	4	5	6
1	Источник информации		https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_3175805168	https://www.avito.ru/platnirovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_75_ga_snt_dnp_7830428601	https://www.avito.ru/dinskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_242_ga_snt_dnp_7337266120
1,1	Дата предложения		апр.26	май.26	май.26
1,2	Цена объекта	-	35 000 000	12 000 000	6 500 000
2	Общая площадь земли, га	2,7769	18,0	7,495	2,420
3	Цена за 1 га	-	1 944 444	1 601 067	2 685 950
4	Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность
5	Целевое назначение	обеспечение сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	под размещение убойного цеха с дальнейшей переработкой готовой продукции и отходов производства площадью 74 948	для ведения крестьянского хозяйства
6	**Местоположение (край, район)/ удаленность от областного центра**	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселение Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576 /5 км.	Российская Федерация, Краснодарский край, Тимашевский район, Дербентское сельское поселение, секция 9, контур 1/15 км.	Российская Федерация, Краснодарский край, р-н Кореновский, с/п Сергиевское, х. Нижний, ул. 409 Дивизии, 1/21 км.	Российская Федерация, Краснодарский край, Динской район, в границах ЗАО "40 лет Октября"/примыкает к границе областного центра
7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Особенности экологии района	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы
9	Рельеф земельного участка	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
10	Срок экспозиции, полных месяцев		0	0	0
11	Наличие подъездных путей	асфальтированная дорога	грунтовая дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
12	Конфигурация участка	правильной формы	неправильной формы	неправильной формы	правильной формы
13	Коммуникации	отсутствуют	электроснабжение	отсутствуют	отсутствуют
14	Наличие зданий, строений, сооружений под снос	условно-свободный	нет	есть	нет

Таблица 7.1.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№	Характеризующие параметры	оцениваемый объект	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
1	2	3	4	5	6
1	Источник информации		https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_3175805168	https://www.avito.ru/platnirovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_75_ga_snt_dnp_7830428601	https://www.avito.ru/dinskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_242_ga_snt_dnp_7337266120
	Цена предложения, руб.		35 000 000	12 000 000	6 500 000
2	**Корректировка на уторговывание, коэф.**		0,848	0,848	0,848
	Скорректированная цена, руб.		29 680 000	10 176 000	5 512 000
3	**Юридические права и ограничения**	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка, коэф.		1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		29 680 000	10 176 000	5 512 000
4	**Целевое назначение**	обеспечение сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	под размещение убойного цеха с дальнейшей переработкой готовой продукции и отходов производства площадью 74 948	для ведения крестьянского хозяйства
	Корректировка, коэф.		1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		29 680 000	10 176 000	5 512 000
5	**Местоположение (край, район)/ удаленность от областного центра**	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселение Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576 /5 км.	Российская Федерация, Краснодарский край, Тимашевский район, Дербентское сельское поселение, секция 9, контур 1/15 км.	Российская Федерация, Краснодарский край, р-н Кореновский, с/п Сергиевское, х. Нижний, ул. 409 Дивизии, 1/21 км.	Российская Федерация, Краснодарский край, Динской район, в границах ЗАО "40 лет Октября"/примыкает к границе областного центра
	Корректировка, коэф.		1	1	0,84
	Скорректированная цена, руб.		29 680 000	10 176 000	4 630 080
6	**Условия продажи**	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка, коэф.		1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		29 680 000	10 176 000	4 630 080
7	**Особенности экологии района**	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы
	Корректировка, коэф.		1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		29 680 000	10 176 000	4 630 080
8	**Рельеф земельного участка**	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
	Корректировка, коэф.		1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		29 680 000	10 176 000	4 630 080
9	**Срок экспозиции, полных месяцев**	0	0	0	0
	Корректировка, коэф.		1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		29 680 000	10 176 000	4 630 080
10	**Наличие подъездных путей**	асфальтирован-	грунтовая до-	асфальтиро-	асфальтиро-

		ная дорога	рога	ванная дорога	ванная дорога
	Корректировка, коэф.		1,11	1	1
	Скорректированная цена, руб.		32 944 800	10 176 000	4 630 080
11	**Конфигурация участка**	правильной формы	неправильной формы	неправильной формы	правильной формы
	Корректировка, коэф.		1,09	1,09	1
	Скорректированная цена, руб.		35 909 832	11 091 840	4 630 080
12	**Коммуникации**	отсутствуют	электроснаб-жение	отсутствуют	отсутствуют
	Корректировка, коэф.		0,85	1	1
	Скорректированная цена, руб.		30 523 357	11 091 840	4 630 080
13	**Общая площадь земли, га**	2,7769	18	7,495	2,42
	Корректировка, коэф.		1,13	1	1
	Скорректированная цена, руб.		34 491 394	11 091 840	4 630 080
14	**Наличие зданий, строений, сооружений под снос**	условно-свободный	нет	есть	нет
	Корректировка, коэф.		1	1,18	1
	Скорректированная цена, руб.		34 491 394	13 088 371	4 630 080
	Скорректированная цена объекта аналога		**34 491 394**	**13 088 371**	**4 630 080**
	Площадь земельного участка, га	2,7769	18	7,495	2,42
	Стоимость 1 га объектов аналогов после применения корректировок		**1 916 189**	**1 746 280**	**1 913 256**
	Количество корректировок		5	3	2
	Весовые коэффициенты (всего 6)	6	1	2	3
Средневзвешенная стоимость 1 га объекта оценки сравнительным подходом, руб.			**1 858 086**		
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.			**5 159 719**		

Распределение весовых коэффициентов.

При распределении весовых коэффициентов приоритетное значение придается объекту, имеющему минимальную суммарную корректировку, а также более схожему с объектом оценки. Исходя из полученных результатов, оценщик счел необходимым придать объекту аналогу №1 весовой коэффициент - 1, аналогу №2 весовой коэффициент –2, аналогу №3 весовой коэффициент – 3;

Таким образом, итоговая, скорректированная стоимость оцениваемого земельного участка общей площадью 27769 кв.м. с кадастровым номером 23:31:0401000:2576, рассчитанная методом сравнения продаж, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселения Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576 составляет:

5 159 719 (пять миллионов сто пятьдесят девять тысяч семьсот девятнадцать рублей)

ГЛАВА 8.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России РФ №200 от 14.04.2022 г. «Подходы и методы оценки (ФСО V)» 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.

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.

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

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:
1) определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2) расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
2) определение прибыли предпринимателя;
3) определение величины износа и устареваний;
4) определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
5) определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Под восстановительной стоимостью подразумевается стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого объекта из тех же строительных материалов, при соблюдении тех же строительных стандартов, по такому же проекту, что и оцениваемый объект. В случае если расчет восстановительной стоимости не представляется возможным или целесообразным, то производится определение стоимости замещения.

Под стоимостью замещения подразумевается стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, однако с использованием новых материалов в соответствии с текущими стандартами, дизайном, планировкой.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:
- метод сравнительной единицы;

- метода укрупненных обобщенных показателей стоимости;
- метод укрупненных элементных показателей стоимости (метод разбивки на компоненты);
- метод единичных расценок.

Определение затрат на воспроизводство

Величина затрат на создание (строительство) объектов недвижимости может определяться на базе затрат на воспроизводство или замещение:

• затраты на воспроизводство – это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий;

• затраты на замещение – это затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Учитывая тип и конструктивные особенности оцениваемого здания, а также выводы о наиболее эффективном использовании Объекта оценки в рамках текущего раздела Оценщик считает целесообразным провести расчет стоимости нового строительства здания на базе затрат на замещение, которые наиболее полно отразят его конструктивные и технические особенности и дадут более точное представление о его рыночной стоимости.

Для определения затрат на создание объекта оценки (ОКС) Оценщик использовал метод сравнительной единицы, метод на основе укрупненных сметных нормативов, в т.ч. банках данных о стоимости, ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов. Метод предполагает использование данных по текущей стоимости параметра в зданиях определенного типа, получаемый по средней фактической стоимости строительства в условиях конкретного региона.

Расчет затрат на строительство методом сравнительной единицы позволяют реализовать следующие сборники:

–Укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС),
–Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), издаваемые Ко-Инвест,
–РСС (Региональный справочник сметной стоимости строительства).

Учитывая, что в сборнике РСС представлены лишь некоммерческие объекты, и отсутствуют аналоги, сопоставимые с оцениваемым объектом по функциональному назначению, использовать его для расчета затрат на строительство не представляется возможным. Публикуемые стоимостные показатели сборников УПСС основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Единицей измерения в справочниках выступает 1 кв. м, 1 куб. м или иной проектный параметр. Показатели в справочнике приведены на единицу измерения по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Стоимость строительства, приведенная в Справочниках, была переведена с использованием коэффициентов в цены на дату оценки для условий Краснодарского края (на основании данных соответствующих Справочников из серии УПВС). Подробное описание и обоснование корректировок будет приведено далее.

Общие шаги для приведения стоимости объекта аналога к стоимости предполагаемого к строительству объекта оценки

Для перехода от затрат на строительство, приведённых в справочниках УПВС, к затратам на строительство объекта оценки, необходимо откорректировать цены на текущую дату для условий Краснодарского края, провести корректировки, а именно:

• на региональное различие в уровне цен,
• на изменение цен после издания Справочника,
• на различие в площади (объеме) здания;
• на отсутствие конструктивных элементов.

Выбор аналога

Выбор объекта аналога для определения укрупненных стоимостных показателей проводился из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества с аналогичным функциональным назначением.

Для перехода от затрат на строительство, приведённых в справочниках УПВС, подбор объекта аналога рекомендуется производить поиском «отрасли, а также объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту».

8.1. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Величина затрат на создание (строительство) объекта недвижимости может определяться на базе затрат на воспроизводство или замещение:

затраты на воспроизводство – это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов итехнологий;

затраты на замещение – это затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Учитывая тип и конструктивные особенности оцениваемого здания, оценщик считает целесообразным провести расчет стоимости нового строительства здания на базе затрат на замещение, которые наиболее полно отразят его конструктивные и технические особенности и дадут более точное представление о его рыночной стоимости.

Для определения затрат на создание объекта оценки (ОКС) Оценщик использовал метод сравнительной единицы, метод на основе укрупненных сметных нормативов, в т.ч. банках данных о стоимости, ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов. Метод предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра здания, куб. м. строительного объема, один кв. м общей площади помещений и др., в зданиях определенного типа, получаемый по средней фактической стоимости строительства в условиях конкретного региона.

Расчет затрат на строительство методом сравнительной единицы позволяют реализовать следующие сборники: Укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС), Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), издаваемые Ко-Инвест, РСС (Региональный справочник сметной стоимости строительства)

В нашем случае может быть использована база данных сборников УПВС, и все его характеристики соответствуют выбранному базовому объекту в сборнике УПВС.

Определения индекса рыночного удорожания для сборников УПВС на 1 квартала 2026 г.

$C = Cin \times N \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$, где

C_{in} - стоимость единицы потребительских свойств;
N - количество единиц потребительских свойств на объекте;
К расчетной стоимости единицы измерения были применены следующие коэффициенты:
К1 – 1,03 - коэффициент на различие в сейсмичности (согласно сборника УПВС);
К2 – 0,287/0,404/0,51 - коэффициент, учитывающий наличие/отсутствие конструктивных элементов в строении (согласно сборника УПВС);
К3 – 0,94/0,95 - коэффициент для III климатического района (согласно сборника УПВС);
К4 – 1,17 - индекс изменения сметной стоимости перевода цен 1969г., в цены 1984 г., постановления №94 от 11.05.83.Госстроя СССР;
К5 – 0,924 – коэффициент на зональное различие в уровне цен для Краснодарского края.
К6 – 188,23 - индекс рыночного удорожания для сборников УПВС на 1 квартал 2026 г, рассчитанный следующим образом:

10,52/5,58 = 1,89, где

10,52 – Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2025 г. №81879-ИФ/09 "Об индексах на 1 квартал 2026 года" (в будущем меняем только этот показатель);
5,58 - Письмо Министерства Регионального Развития Российской Федерации от 12 февраля 2013 г. №1951-ВТ/10 "Об индексах на 1 квартал 2013 года";
Применяем данные коэффициент к общеотраслевому средневзвешенному индексу СМР на 1 квартал 2013г. без учета НДС (к базисным ценам 1984г.):

99,59x1,89 = 188,23

99,59 - Индекс рыночного удорожания для пересчета с базовой цены в уровень цен на 1 квартал 2013 года разработан Департаментом Строительства Краснодарского края, приложение №2 к письму от 07.03.2013 г. №67-882/13-01-06.
К7 – 1,091 – коэффициент на прибыль предпринимателя.

Таблица 8.1.1. Расчет стоимости строительства объекта оценки по сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости.

№	Наименование	№ сборника	Стоимость строительства в ценах 1969г.	Строительный объем, куб.м	Коэф. на сейсмичность	Коэф. на наличие/отсутствие конструктивных элементов в здании	Коэф. на климатический район	Индекс перевода сметной стоимости цен 1969г. в цены 1984г.	Коэффициент на зональное различие в уровне цен для Краснодарского края	Индекс перехода из 1984г. на текущую дату оценки	Приб. застройщика	Итого
1	Здание 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер	№1 (б) табл. 22	13,1	4 769,0	1,03	0,287	0,94	1,17	0,924	188,23	1,091	3 854 047

	23:31:0401000: 1772											
2	Здание 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000: 1773	№1 (б) табл. 22	18,9	962,0	1,03	0,404	0,94	1,17	0,924	188,23	1,091	1 578 900
3	Здание 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000: 1774	№26 II табл. 51	24,5	348,0	1,03	0,51	0,95	1,17	0,924	188,23	1,091	944 600
	Всего:											**6 377 547**

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_{сейсм}$).

В данной работе вводится, так как оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью 7 баллов (см. ниже сейсмичность населенных пунктов), а в справочнике рассчитаны стоимостные показатели для районов с сейсмичностью 6 баллов.

$$К_{сейсм} = a_j / a_c, \text{ где}$$

a_c, a_j – коэффициенты уровня стоимости, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-от районе расположения объекта оценки.

Значение поправочного коэффициенты оцениваемого здания с сейсмичности 7 баллов – 1,03 (общая часть к сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий):

34. Восстанавливаемая стоимость, приведенная в таблицах сборников, как правило, не учитывает удорожания строительства в сейсмических районах. Для зданий и сооружений, расположенных в сейсмических районах, в укрупненных показателях их стоимости необходимо применять следующие поправочные коэффициенты:

Здания и сооружения	Поправочные коэффициенты при сейсмичности, баллы:		
	7	8	9
Жилые и гражданские здания (кроме перечисленных)	1,03	1,05	1,09
Все сельскохозяйственные здания (кроме деревянных)	1,04	1,08	1,08
Сооружения энергетики (дымовые трубы, водонапорные башни, мосты, эстакады и т. п.)	1,03	1,04	1,06

$$К_{сейсм} = 1,03/1 = 1,03;$$

Сейсмичность населенных пунктов

Населенный пункт	Сейсмичность в баллах	Населенный пункт	Сейсмичность в баллах	Населенный пункт	Сейсмичность в баллах
Абинск	8	Брюховецкая	7	Ильский	8
Абрау-Дюрсо	8	Верхнебаканский	8	Кабардинка	8
Агата	8	Витязево	8	Калинино	7
Анапа	8	Владимирская	7	Кипячий	7
Армавир	7	Гайдук	8	Кореновск	7
Архипо-Осиповка	8	Геленджик	8	Красная Поляна	8
Афипский	8	Горячий Ключ	8	Краснодар	7
Ахтырский	8	Джубга	8	Тамань	8
Ачуево	7	Новомихайловский	8	Темрюк	8
Белореченск	7	Новороссийск	8	Тимашевск	7
Крымск	8	Отрадная	7	Троицкая	8
Курганинск	7	Павловский	7	Туапсе	8
Курчанская	8	Полтавская	7	Успенское	7
Кутаис	8	Приморско-Ахтарск	7	Усть-Лабинск	7
Лабинск	7	Псебай	8	Хадыженск	8

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах

Для настоящего расчета для сборника №1 (б) «Здания и сооружения, имеющиеся в организациях и учреждениях» для строения 1 (литер «Г») вводится понижающая корректировка на колонны, перекрытия и покрытия, кровлю, полы, проемы, отделочные работы, электротехнические работы и прочие конструктивные элементы в размере 0,287. Отсутствие колонн, перекрытия и покрытия, кровли, полов, проемов, отделочных работ, электротехнических работ и прочих конструктивных элементов в оцениваемом объекте понижает его стоимость на 71,3%. Для строения 2 (литер «Г1») вводится понижающая корректировка на колонны, перекрытия и покрытия, кровлю, полы, проемы, отделочные работы, электротехнические работы и прочие конструктивные элементы в

размере 0,404. Отсутствие колонн, перекрытия и покрытия, кровли, полов, проемов, отделочных работ, электротехнических работ и прочих конструктивных элементов в оцениваемом объекте понижает его стоимость на 59,6%.

Для настоящего расчета для сборника №26 том II «Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания» для строения 3 (литер «А») вводится понижающая корректировка на часть перекрытия, кровлю, полы, проемы, отделочные работы, внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства и прочие работы в размере 0,51. Отсутствие части перекрытия, кровли, полов, проемов, отделочных работ, внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств и прочих работ в оцениваемом объекте понижает его стоимость на 49%.

Корректирующий коэффициент на климатический район

Данный коэффициент принимается согласно сборникам №1 (б), №26 том II укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (общие указания) в зависимости от климатического района.

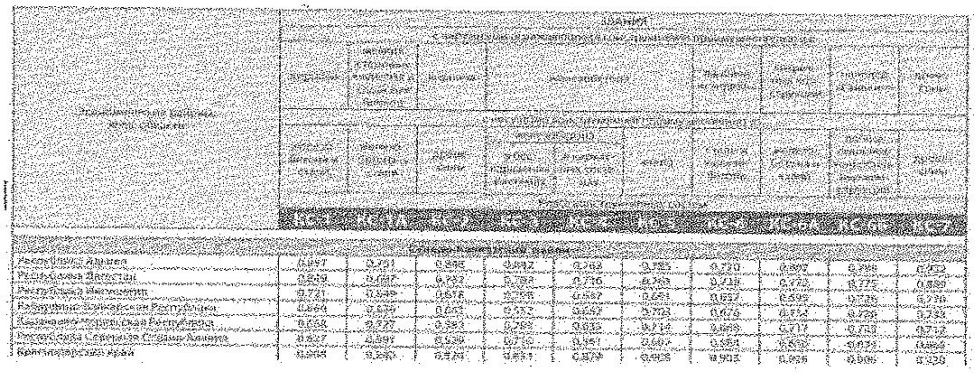
Для настоящего расчета для сборника №1 (б) «Здания и сооружения, имеющиеся в организациях и учреждениях»» принимается значение в размере 0,94 для строения 1 (литер «Г») и строения 2 (литер «Г1»).

Для настоящего расчета для сборника №26 том II «Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания» принимается значение в размере 0,95 для строения 3 (литер «А»).

Коэффициент на зональное различие в уровне цен для Краснодарского края

РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2016 года



Корректирующий коэффициент на прибыль предпринимателя.

Значение «Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов» усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов. Определено на основании справочника оценщика недвижимости – 2023 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023г., таблица 20, стр.67.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,5%	9,1%	19,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,3%	10,8%	21,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,5%	9,4%	19,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6%	7,1%	16,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,1%	21,6%

Для объекта оценки значение прибыли предпринимателя принято в размере 9,1% или с коэффициентом 1,091=(100%+9,1%)/100%.

Копия верна. Подпись Лейфер Л.А.

Определение величины совокупного (накопленного) износа

Износ и устаревания определяется, как снижение стоимости объекта недвижимости вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ определятся как величина, равная разности между рыночной стоимостью нового объекта и его рыночной стоимостью на дату оценки.

Накопленный износ в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости объекта, разделяется на три составляющие: физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональное устаревание - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Устаревание внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Физический износ и устаревание могут быть устранимыми и неустранимыми. Износ (устаревание) считается устранимым, если затраты на его ликвидацию меньше вклада в рыночную стоимость объекта.

Накопленный износ объекта может определяться в целом, либо рассчитываться как совокупность отдельных его составляющих. При оценке накопленного износа часто используются методы, основанные на оценке возраста объекта (метод экономического возраста и модифицированный метод экономического возраста) и метод сравнения продаж.

Существует несколько методов расчета износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов.

Основных метода два:
- метод разбивки;
- метод оставшегося срока экономической жизни.

Оценщиком применяется метод разбивки, который предполагает разбивку износа на 3 составляющих:
- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое (внешнее) устаревание.

Накопленный (совокупный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$И = И_{физ.} + И_{фун.} + И_{вн.}, \text{ где}$$

И - накопленный (совокупный) износ, %;
И $_{физ.}$ - физический износ, %;
И $_{фун.}$ - функциональный износ (устаревание), %;
И $_{вн.}$ - экономический (внешний) износ, %.

Расчет физического износа

Физический износ - под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Для расчета физического износа сооружений оценщик применил Методы наблюдения. Методы наблюдения основаны на процедуре визуального осмотра конструктивных элементов объекта оценки. Для этого в качестве ориентира оценщик может воспользоваться таблицей для оценки физического износа «Методика определения физического износа гражданских зданий», утверждённой приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 г. № 404 и таблицу 8.1.2. определения физического износа зданий и сооружений экспертным путем с учетом данных имеющихся в техническом паспорте и в выписках из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Таблица 8.1.2. Определение физического износа зданий и сооружений экспертным путем

Физический износ, %	Характеристика состояния	Состояние конструкций объекта имущества
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуа-

		тации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

На основе полученных фактических данных и по данным оценщика физический износ здания 2576 строение 1 (литер «Г»), здания 2576 строение 2 (литер «Г1»), здания 2576 строение 3 (литер «А») составляет 70%, состояние «ветхое».

Расчет функционального износа (устаревания)

Функциональное устаревание - функциональный износ - $И_{фун}$, проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям и стандартам; Функциональный износ – уменьшение стоимости объекта из-за неспособности объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

Целесообразность учета функционального износа обусловлена фактическим состоянием объекта, который не реконструировался со времени строительства и реально не соответствует современным требованиям.

В процессе эволюции человечества, развивалась и продолжает успешно развиваться строительная индустрия (появились новые строительные материалы, новые технологические приемы, новые объемно-конструктивные решения, утверждаются вес возрастающие требования к объемно-конструктивным и объемно-планировочным решениям, изменяются эргономические требования, которые отражают минимально необходимые требования к различным зданиям, сооружениям и т.п.). Эргономические требования к различным зданиям и сооружениям с учетом их функциональною назначения представлены в своде правил под названием «Нормали планировочных элементов».

Сегодня различные здания (сооружения), особенно промышленные, торговые, складские, многофункциональные общественно-деловые комплексы, возводят из так называемых «облегченных» строительных конструкций (имеется ввиду использование металлических конструкций, многослойных панелей и др., ранее металлические конструкции применялись в основном в уникальных объектах). А сегодня эти конструкции широко используются, и они соответствуют ныне действующим строительным нормам и правилам, которые начали вводить в действие, начиная с 1994 года. Следует отметить, что в период времени, начиная ориентировочно с середины 50-х голов прошлого столетия, действовали нормы проектирования, которые позволяли проектировать и строить здания и сооружения не соответствующие эргономическим и другим требованиям.

Сегодня никому не нужны капиталоемкие (материалоёмкие - из железобетонных конструкций) здания и сооружения, которые «утяжеляют» себестоимость производимой продукции, через налог на имущество, дополнительные эксплуатационные расходы и т. п.

Поэтому, ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется и среднем от 2 до 8% и год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники - 50-80% в год, Для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% и год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачек в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле;

$$Иф_{ункц} = 1 - \frac{1}{(1+i)^n}, \text{ где}$$

$И_{функц}$- величина функционального устаревания;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

n - время, в годах.

(Источник информации: https://snip.ruscable.ru/Data1/46/46731/)

Темп роста научно-технического прогресса (НТП) в среднем в год составляет 2%. Время определяет возраст объекта.

Величина функционального устаревания объектов оценки составит:

п/п	Наименование	Год постройки	Дата оценки	Величина функционального устаревания	Функциональный износ (%)
1	Здание 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772	1968	2026	Ифункц=1-(1/(1+0,02)^(2026-1968)=68%	68%
2	Здание 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773				
3	Здание 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774				

Проведем проверку полученных значений по укрупненной шкале функционального износа.

Таблица 8.1.3. Шкала функционального износа

Характеристика функционального устаревания	Устаревание, %
Объект удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме.	0-10
Объект вполне удовлетворяет требованиям объемно планировочных и конструктивных решений. Требует дополнения элементов. При незначительных затратах может использоваться оптимально в полном объеме.	10-20
Объект не вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требует замены или модернизации элементов. При осуществлении дополнительных затрат может использоваться по назначению в полном объеме.	20-35
Объект не удовлетворяет требованиям объемно- планировочных и конструктивных решений. Требует модернизации или реконструкции.	35-50
Объект не удовлетворяет требованиям объемно- планировочных и конструктивных решений. Не используется по назначению, бездействует. Экономически нецелесообразно осуществление затрат на устранение недостатков.	**50 и более**

По данным вышеприведенной таблицы полученные значения функционального износа для объектов оценки имеют диапазон устаревания: Строение 1 (литер «Г»), строение 2 (литер «Г1»), строение 3 (литер «А») находятся в диапазоне 50% и более «*Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Не используется по назначению, бездействует. Экономически нецелесообразно осуществление затрат на устранение недостатков*».

Внешнее (экономическое) устаревание

Данный вид износа обусловлен местоположением объекта и сопровождается объекта в глазах потенциального покупателя, снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменяется и привлекательность. Износ, вызванный внешним воздействием, может возникнуть из-за ряда причин, таких как: общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка. Этот вид износа по мнению оценщика отсутствует.

Расчет совокупного (накопленного) износа

Совокупный (накопленный) износ объектов недвижимости, иными словами суммарная потеря стоимости, рассчитываемая по формуле:

Ин = 1-(1-Ифиз)х(1-Ифункц)х(1-Ивн)

составит:

п/п	Наименование	Величина совокупного (накопленного) износа
1	**Здание 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772**	Ин=1-(1-0,70)х(1-0,68)х(1-0,00) = 0,90 (90%)
2	***Здание 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый***	*Ин=1-(1-0,70)х(1-0,68)х(1-0,00) = 0,90 (90%)*

	номер 23:31:0401000:1773	
3	**Здание 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774**	Ин=1-(1-0,70)х(1-0,68)х(1-0,00) = 0,90 (90%)

Таблица 8.1.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки с учетом накопленного (совокупного) износа

№ п/п	Наименование	Год постройки	Полная стоимость замещения в руб.	Физический износ, %	Функциональный износ (%)	Внешний износ (%)	Совокупный износ, %	Совокупный износ, (руб.)	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом в руб.
1	Здание 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772	1968	3 854 047	70%	68%	0%	90%	3 487 417	366 630
2	Здание 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773	1968	1 578 900	70%	68%	0%	90%	1 428 702	150 198
3	Здание 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774	1968	944 600	70%	68%	0%	90%	854 741	89 859
4	Земельный участок		5 159 719						5 159 719
	Итого:		**11 537 266**						**5 766 406**

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772, здания 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773, здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774 определенная затратным подходом, и земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576, определенная методом сравнения продаж, по состоянию на 27.05.2026 г. составляет:

5 766 406 (пять миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч четыреста шесть рублей)

ГЛАВА 9. СОГЛОСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании затратного подхода для определения рыночной стоимости, так как в отношении объекта оценки (здание 2576 строение 1 (литер «Г»), здание 2576 строение 2 (литер «Г1») и здание 2576 строение 3 (литер «А»)) отсутствует рынок продажи аналогичных объектов в населенном пункте расположения объекта оценки.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. В данном Отчете сравнительный подход не применялся, поскольку объекты оценки относятся к объектам специализированного назначения. Специальный характер недвижимости, может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов. К объекту оценки затруднительно подобрать аналоги продаж, либо имеющиеся аналоги не отражают особенностей объекта. Предложений по продаже имущества, аналогичного объектам продажи, в населенном пункте расположения объектов оценки, предоставленного в форме публичной оферты, на рынке не выявлено, таким образом, прямое сравнение с сопоставимыми сделками не возможно. При определении рыночной стоимости земельного участка использовался методом сравнения продаж, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже земельных участков.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что у оценщика отсутствует достоверная и достаточная информация о прогнозируемых потоках, доходный подход не применялся.

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

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный поход	5 766 406	1,00	5 766 406
Сравнительный подход	Не применялся	—	—
Доходный подход	Не применялся	—	—
Итого:			**5 766 406**

Таким образом, итоговая рыночная стоимость оцениваемого здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772, здания 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773, здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774 и земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселения Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576, по состоянию на 27.05.2026 г. составляет:

5 766 406 (пять миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч четыреста шесть рублей)

Таблица 9.1.2. В том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Здание 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772	366 630
2	Здание 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773	150 198
3	Здание 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774	89 859
4	Земельный участок, общей площадью 27769 кв.м. с кадастровым номером: 23:31:0401000:2576, категория земель: земли сельско-	5 159 719

	хозяйственного назначения, вид разрешенного использования - обеспечение сельскохозяйственного производства	
	Итого:	**5 766 406**

Оценщик
Фурса Анжела Сергеевна



ГЛАВА 10. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Сведения о независимости частнопрактикующего оценщика

Настоящим ЧПО Фурса Анжела Сергеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

ЧПО Фурса Анжела Сергеевна подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщика.

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" при осуществлении оценочной деятельности и составления настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

ГЛАВА 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65821597 от 14.05.2026 г.;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65820081 от 14.05.2026 г.;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-66284294 от 15.05.2026 г.;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-65210425 от 13.05.2026 г.;
- Технический паспорт химсклад, выполненный филиалом ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по Тимашевскому району по состоянию на 20.09.2011 г.

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Министерства имущественных отношений РФ «Рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.02г. № 568-р (с учетом дополнений).
- Закон Краснодарского края от 05 ноября 2002г. № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (с изменениями и дополнениями).

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г. «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г. «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г. «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г. «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г. «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г. «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом МЭР РФ №611 от 25.09.2014 г. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "РАО" (в части, не противоречащей ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО № 7).

Научная литература:

- Закон Краснодарского края от 05 ноября 2002г. № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» *(с изменениями и дополнениями).*
- *«Оценка недвижимости» учебник под редакцией А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой.*
- *Статистические сборники Краснодарского краевого комитета государственной статистики:* «Краснодарский край» и «Районы и города Краснодарского края».
- Информационные базы:
  а) АРБТ "Энциклопедия Российского права". Федеральный выпуск;
  б) "Консультант плюс". Краевой выпуск;
  в) Оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Форма № 2-1-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 10 ПО
КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
(Межрайонная ИФНС России № 10 по Краснодарскому краю)
[illegible]

05.10.2020 № 5720211512
На №

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) ФУРСА АНАСТАСИЯ СЕРГЕЕВНА

проживающий(ая) по адресу 352725,РОССИЯ,КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ,ТИМАШЕВСКИЙ Р-Н,РОГОВСКАЯ СТ-ЦА,КОШМАНА УЛ,126,КОРПУС А,

на основании сведений Реестра

содержащихся в Сведениях о часах самоподготовки организации адвокатов, № 01 05.10.2020

Вы поставлены на учет 01.07.2020

в Межрайонная ИФНС России №10 по Краснодарскому краю 2 3 6 9

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

с присвоением (применением) ИНН: 2 3 5 3 1 0 1 7 0 3 2 7

Заместитель начальника Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №10 по Краснодарскому краю Л. А. Сердюк

М.П.

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

232408240762

Документ о квалификации

Регистрационный номер
2263-О

Город
Краснодар

Дата выдачи
18 февраля 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Фурса
Анжела Сергеевна

с 20 июля 2015 года по 18 февраля 2016 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Решением от
18 февраля 2016 года, протокол № 09

диплом подтверждает присвоение квалификации

специалист в оценочной деятельности

в виде права на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности

М.П.

Председатель комиссии

Секретарь

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«11» мая 2016 г.
Дата выдачи свидетельства

№ 00602
номер свидетельства

Фурса
Анжела Сергеевна

ИНН 235310170327
352725, Россия, Краснодарский край, Тимашевский район, станица Роговская, ул Коллина, д.126, корп. А.
Паспорт: 0315 № 278682З, выдан Отделом УФМС России по Красноярскому краю в Тимашевском р-не, 01.10.2015

код подразделения 230-053
является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО _____ К.Н. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: г. Краснодар, ул. Северная/Коллина, д.5

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

телефакс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyuh@gmail.com
www.srorao.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Фурса Анжелы Сергеевны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Фурса Анжела Сергеевна
(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «11» мая 2016 года за регистрационным номером № 00769.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «11» мая 2016г.

Дата составления выписки «11» мая 2016г.

Президент СРО РАО К. И. Овчинников

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2609ТВ4000027
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Фурса Анжела Сергеевна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
– риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
– риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:
– причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
– причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА	ФРАНШИЗА (безусловная)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	**0,1% от страховой суммы**	**8 500 руб. 00 коп. (Восемь тысяч пятьсот рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,17% от страховой суммы**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «04» апреля 2026 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «05» апреля 2026 г.**	**по «04» апреля 2027 г.**

Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования.
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).
Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военные положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

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

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

От имени Страховщика:

_____ **/Ю.И. Разорсинан/**

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «24» марта 2026 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Краснодар

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043515-1 «23» августа 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

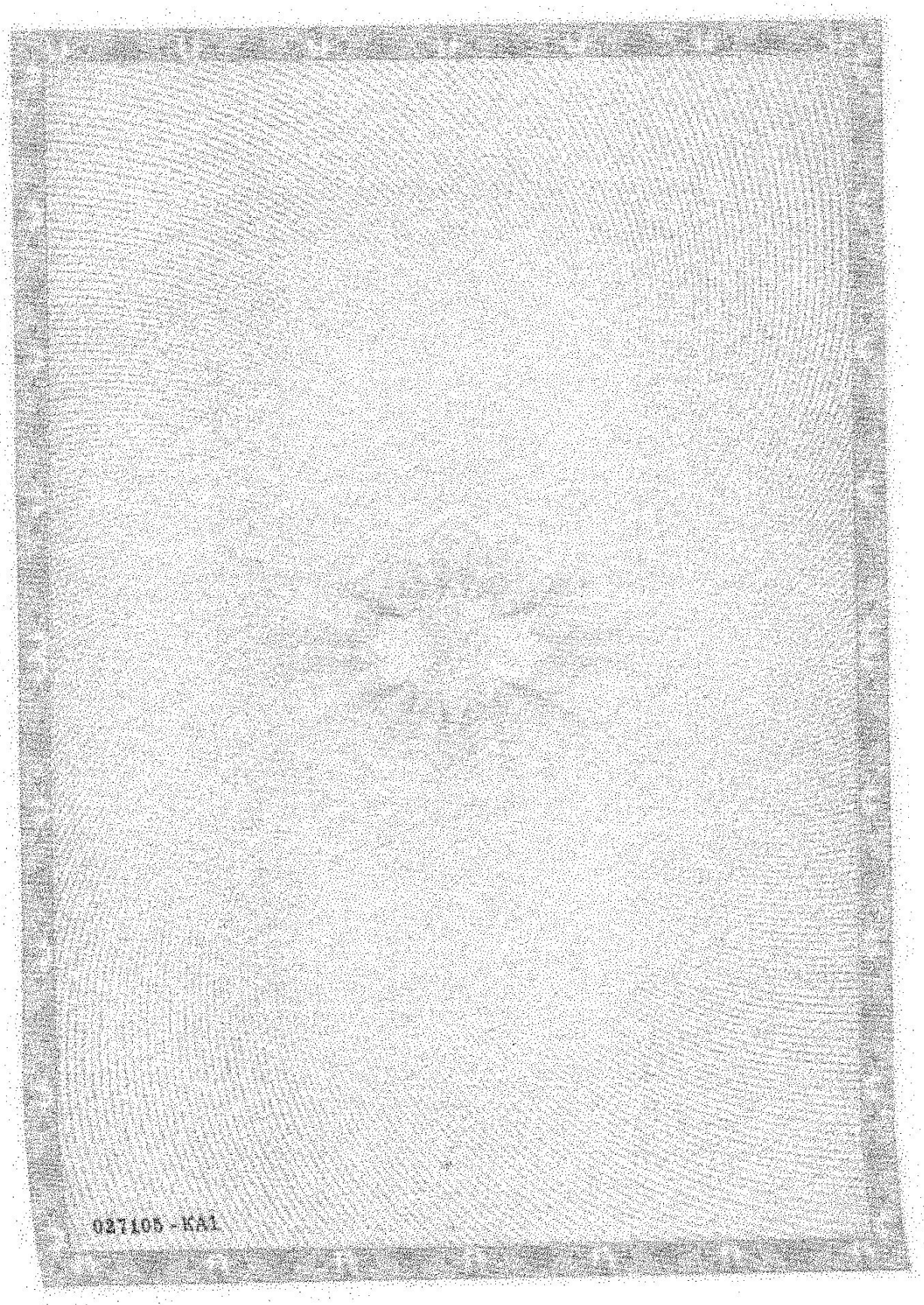
выдан Фурса Анжеле Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «23» августа 2024 г. № 367

Директор А.С. Буякин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «23» августа 2027 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2026, поступившего на рассмотрение 14.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65821597			
Кадастровый номер:	23:31:0401000:1772		

Номер кадастрового квартала:	23:31:0401000
Дата присвоения кадастрового номера:	05.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 32672
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселение Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, здание 2576 строение 1
Площадь, м2:	1119.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1968
Кадастровая стоимость, руб:	12707296.74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:31:0401000:2576
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
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"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 5707146E8479709B8555249104001978042 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65821597			
Кадастровый номер:	23:31:0401000:1772		
Получатель выписки:	Алапий Сергей Иванович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОЛЕНИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТИМАШЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 5399714f9047979585555b10000097863 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "РОСКАДАСТР" Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ОТЧЕТ №20/05-2026 от 01.06.2026

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65821597			
Кадастровый номер:	23:31:0401000:1772		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Новолеушковское 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 23:31:0401000:1772-23/240/2024-3 03.05.2024 11:29:29
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 03997A9B5479799B0B5521914A9B1978A3 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "РОСКАДАСТР" Действителен: с 24.10.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

ОТЧЕТ №20/05-2026 от 01.06.2026

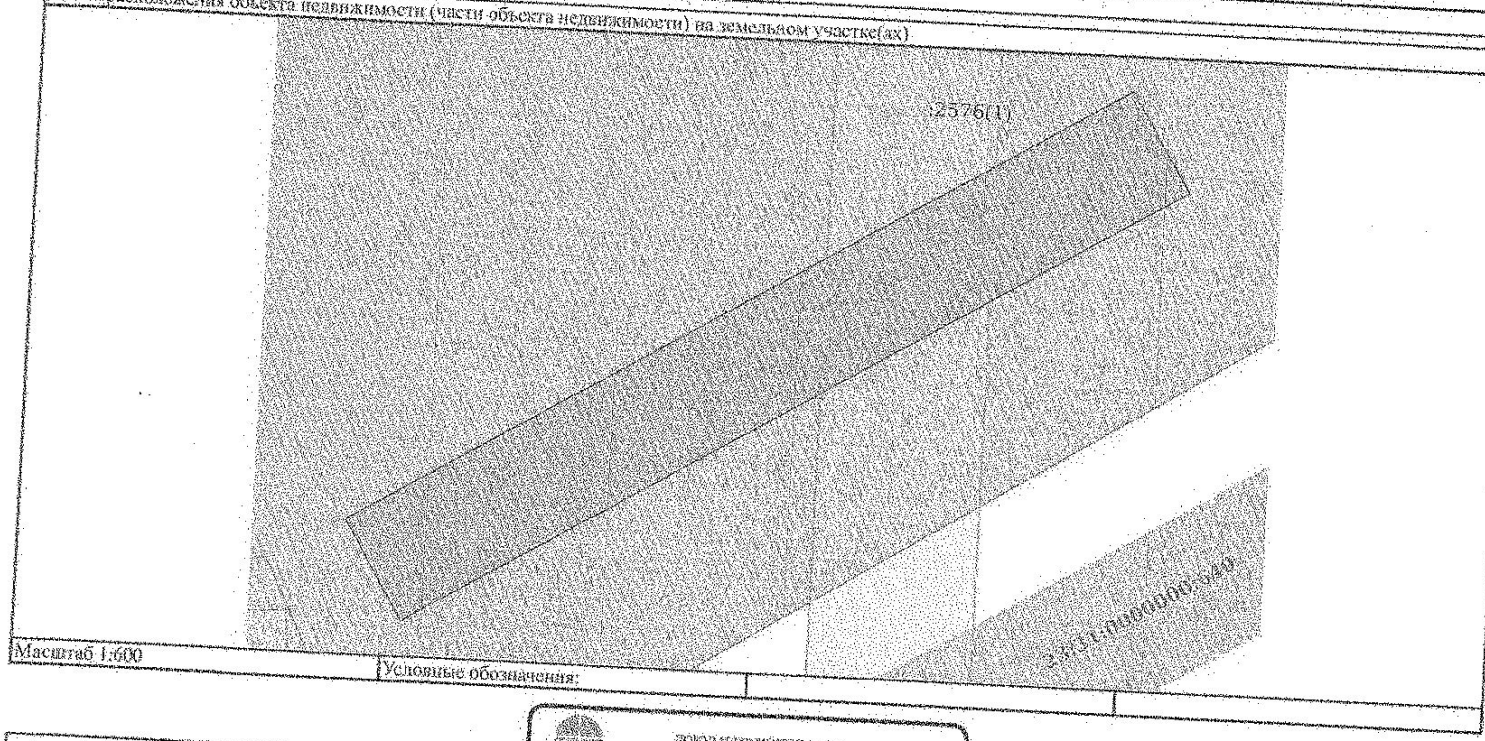
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 4 Лист 4

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65821597			
Кадастровый номер:	23:31:0401000:1772		

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



Масштаб 1:600 Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 63907148104797988055521983406807979463
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ОТЧЕТ №20/05-2026 от 01.06.2026

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2026, поступившего на рассмотрение 14.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65820081			
Кадастровый номер:	23:31:0401000:1773		

Номер кадастрового квартала:	23:31:0401000
Дата присвоения кадастрового номера:	05.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 32672
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселение Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, здание 2576/строение 2
Площадь, м2:	273,7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1968
Кадастровая стоимость, руб:	4344522,21
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:31:0401000:2576
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
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"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 67071481479799e9655249f0d9d1978e47 Владелец: Публично-правовая компания "РОСКАДАСТР" Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65820081			
Кадастровый номер:	23:31:0401000:1773		
Получатель выписки:	Ананий Сергей Иванович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОЛЕНИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТИМАШЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 539071681879799865552191980019784343 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

ОТЧЕТ №29/05-2026 от 01.06.2026

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65820081			
Кадастровый номер:	23:31:0401000:1773		

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 23:31:0401000:1773-23/240/2024-3 03.05.2024 11:29:29
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 5F997F9B1C47979000A6552191040B0D7B6E3 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

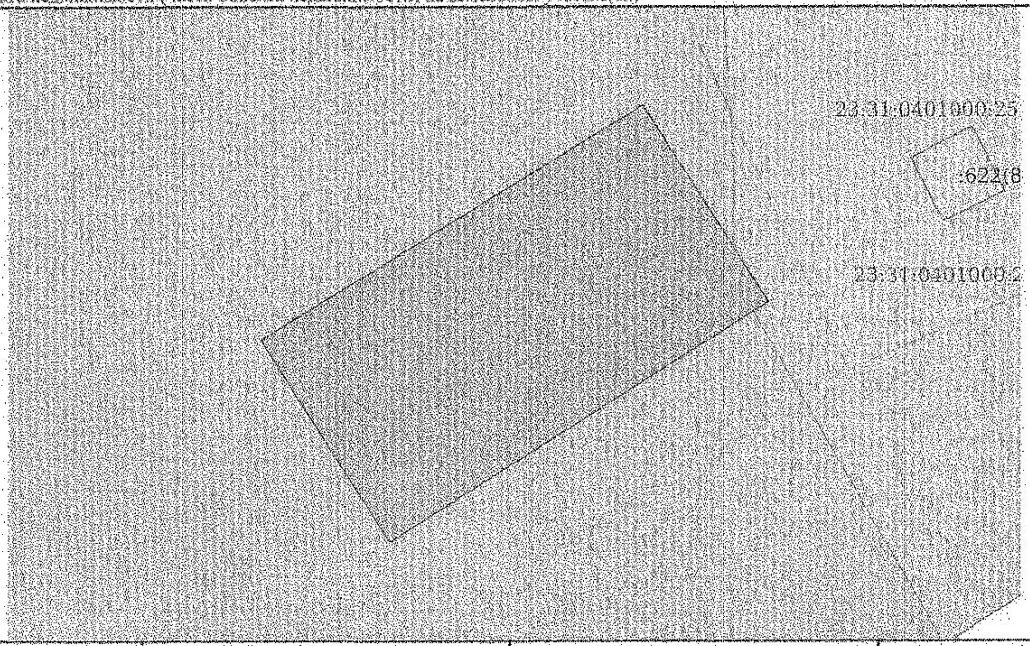
ОТЧЕТ №20/05-2026 от 01.06.2026

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65820081			
Кадастровый номер:	23:31:0401000:1773		

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



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "РОСКАДАСТР"

Действителен с 24.12.2025 по 19.05.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ОТЧЕТ №20/05-2026 от 01.06.2026

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.05.2026, поступившего на рассмотрение 15.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

15.05.2026г. № КУВИ-001/2026-66284294	
Кадастровый номер:	23:31:0401000:1774

Номер кадастрового квартала:	23:31:0401000
Дата присвоения кадастрового номера:	05.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 32672
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселение Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, здание 257б строение 3
Площадь, м2:	99,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1968
Кадастровая стоимость, руб:	1574631,36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:31:0401000:2576
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
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"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6799718934797960858521918068697843...
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "РОСКАДАСТР"
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2026г. № КУВИ-001/2026-66284294			
Кадастровый номер:	23:31:0401000:1774		
Получатель выписки:	Алатий Сергей Иванович, действующий(ая) на основании документа "": АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОЛЕНИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТИМАШЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ		

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 5799214697479788865552191856640078243

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "РОСКАДАСТР"

Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2026г. № КУВИ-001/2026-66284294			
Кадастровый номер:	23:31:0401000:1774		

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 23:31:0401000:1774-23/240/2024-3 03.05.2024 11:29:29
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 539071e4e4e4797999e9e55219104e80197e4e3 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

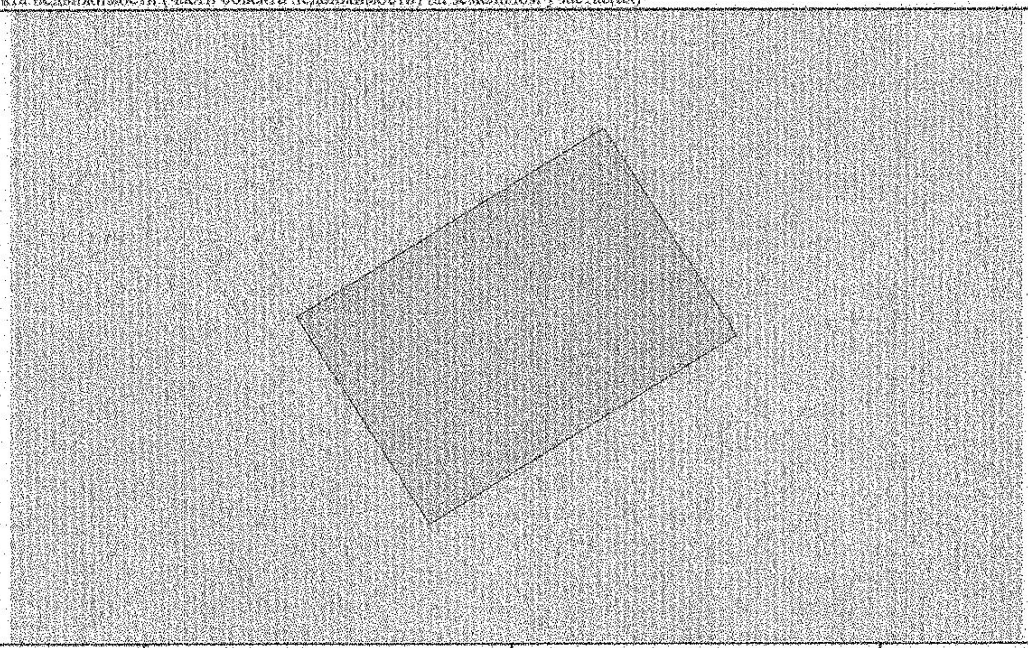
ОТЧЕТ №20/05-2026 от 01.06.2026

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2026г. № КУВИ-001/2026-66284294			
Кадастровый номер:	23:31:0401600:1774		

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



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83007f4917479f9f9f955521ff0d000197f503

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ВЫПИСКА №20/05-2026 от 01.06.2026

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2026, поступившего на рассмотрение 13.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65210425	
Кадастровый номер:	23:31:0401000:2576

Номер кадастрового квартала:	23:31:0401000
Дата присвоения кадастрового номера:	23.06.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселение Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576
Площадь, м2:	27769 +/- 1458
Кадастровая стоимость, руб:	451523,94
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:31:0401000:1774, 23:31:0401000:1772, 23:31:0401000:1773, 23:31:0401600:2521
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	обеспечение сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Аланий Сергей Иванович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОЛЕНИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТИМАШЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 63997f4d6847979d0d0555249104600197804 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65210425			
Кадастровый номер:	23:31:0401000:2576		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Новоселицинское 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 23:31:0401000:2576-23/240/2025-1 01.07.2025 16:15:02
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: [illegible] РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

©ОТЧЕТ №20/05-2026 от 01.06.2026

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65210425			
Кадастровый номер:	23:31:0401000:2576		

12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 5907146978479799000552191000001978003 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "РОСКАДАСТР" Действителен с 24.10.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

ОТЧЕТ №20/05-2026 от 01.06.2026

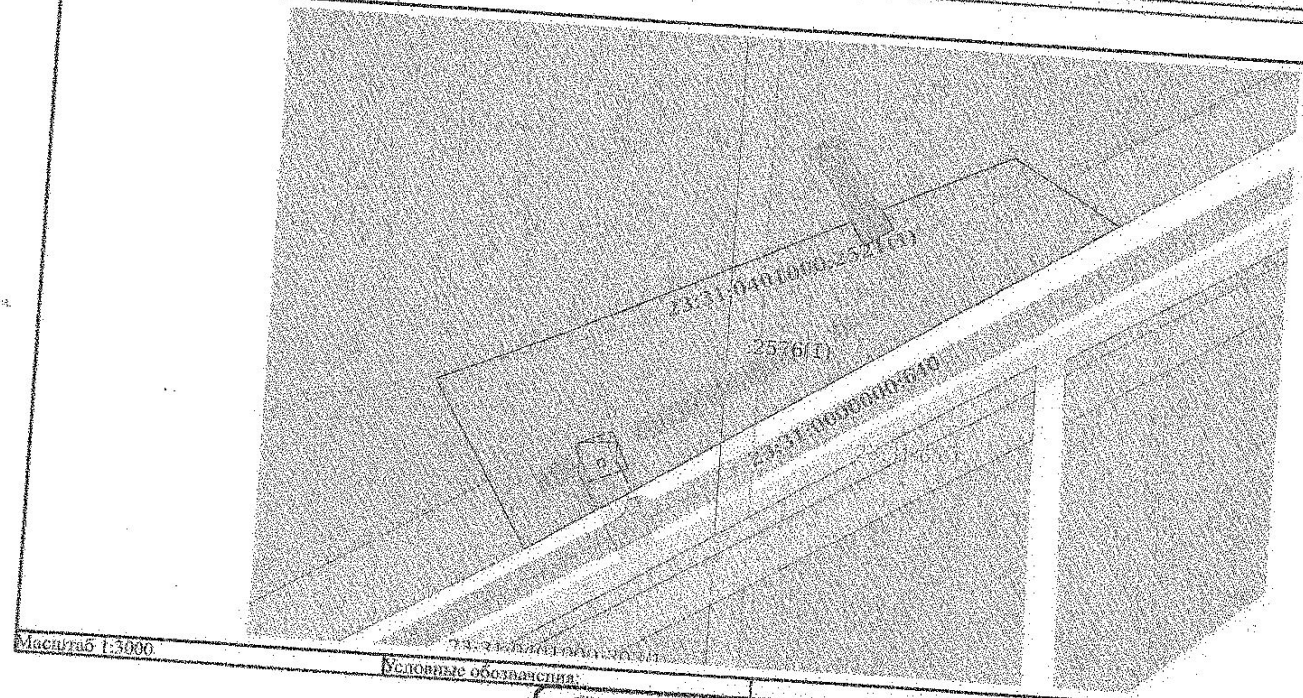
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65210425			
Кадастровый номер:	23:31:0401000:2576		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 5397f4a91ba7070e0000552b9e0000078a43
Владелец: ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.09.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Российская Федерация
Краснодарский край
Филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ»
по Тимашевскому району

Область, республика, край Краснодарский край
Район р-н Тимашевский
Город (др. поселение) х Лепинский
Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Химсклад
(наименование жилого строения)

№ , ул Красная
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	32672
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровые № ОКС	
Кадастровый № зем. уч.	

А	Б	В	Г	Д	Е

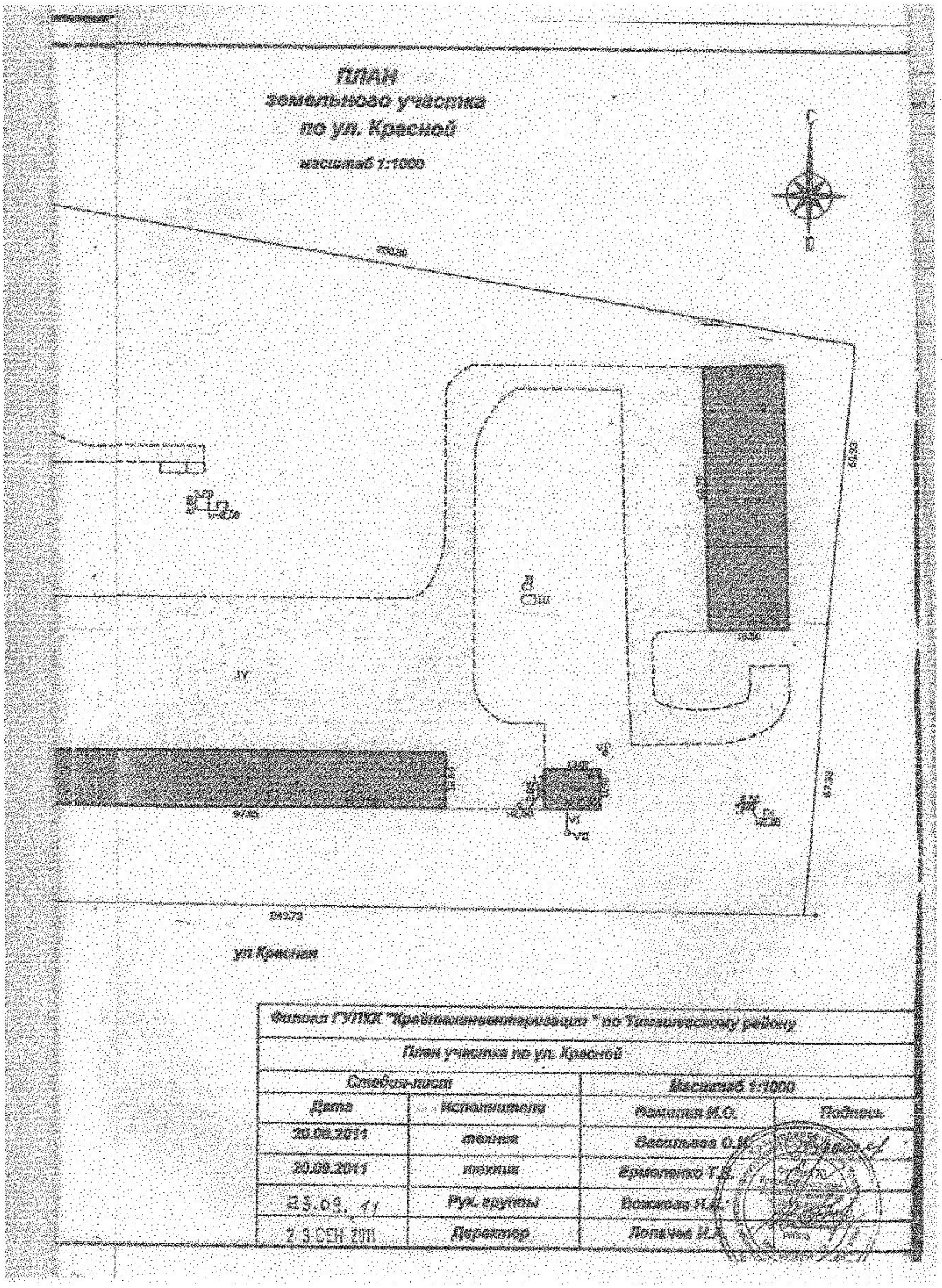
КОПИЯ ВЕРНА

Паспорт составлен по состоянию на «20» сентября 2011 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

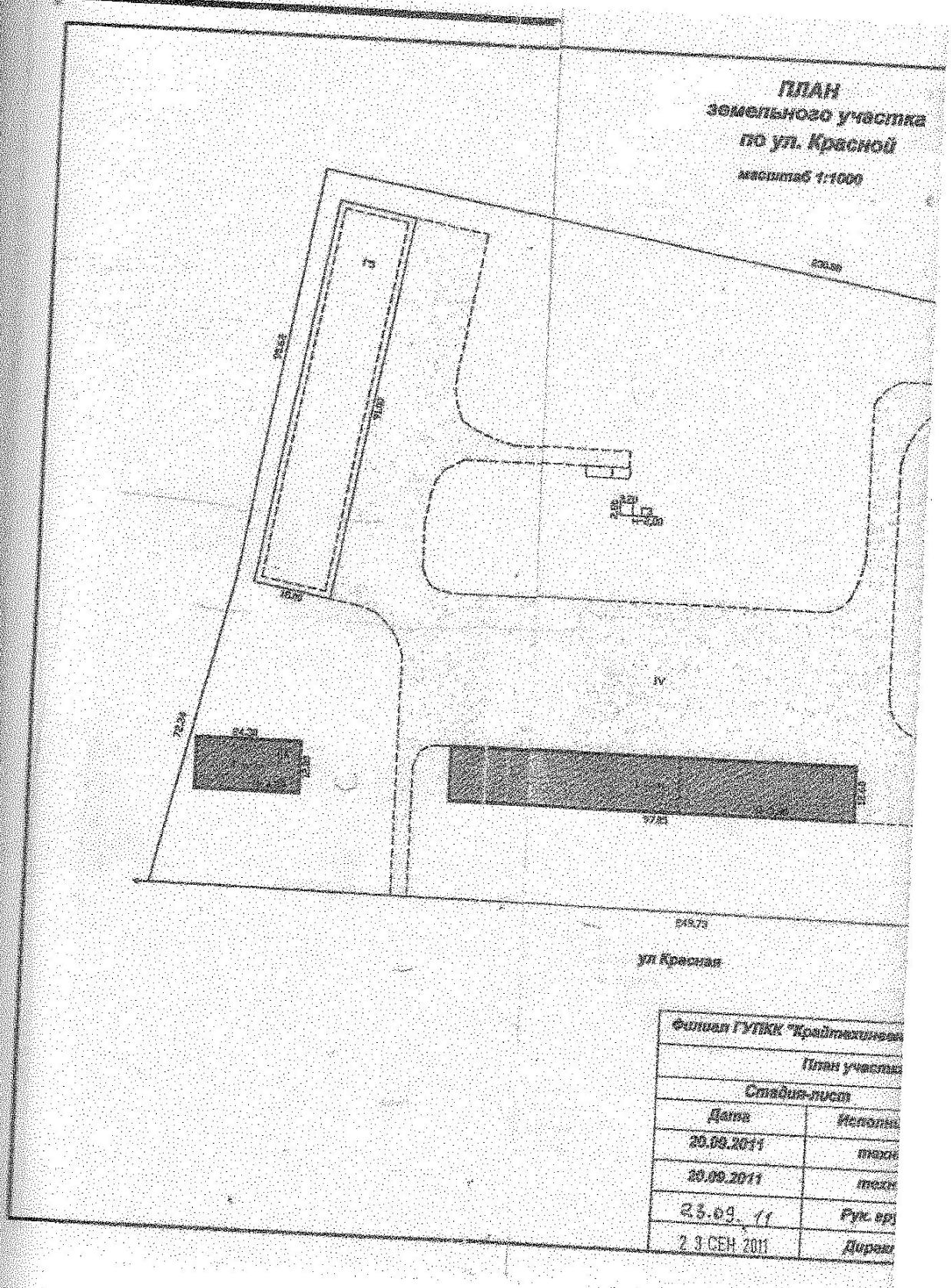
I. Сведения о принадлежности

№ 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	СПК колхоз "Память Ленина" ИНН: 2353005367		

Краснодарский край, р-н Тимашевский, х Ленинский, № , ул Красная



Филиал ГУПКК "Крайтехинвентаризация" по Тюхтетскому району			
План участка по ул. Красной			
Стадия-лист		Масштаб 1:1000	
Дата	Исполнители	Фамилия И.О.	Подпись
20.09.2011	техник	Васильева О.М.	
20.09.2011	техник	Ермоленко Т.В.	
23.09.11	Рук. группы	Вожжова И.А.	
23 СЕН 2011	Директор	Попачев И.А.	


ПЛАН
земельного участка
по ул. Красной
масштаб 1:1000
ул Красная
Филиал ГУПКК "Крайтехинвен
План участка
Стадия-лист
Дата
Исполн
20.09.2011
техн
20.09.2011
техн
23.09.11
Рук. гр
23 СЕН 2011
Дирек

II. Экспликация площади земельного участка (кв. м)

№ участка	Площадь участка		Незастроенная площадь				
	фактическая	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8
34 972	34 972	4 410	8 781		21 781		

III. Благоустройство площади здания (кв. м)

Литера по плану	Назначение	Канализация	Отопление									Горячее водосн.		Ванны и души				Газовое снабжен.		Лифты				Напольные электроплиты
			центральное						от АГВ и др.	калориферное	печное	центральное	от колонок	без купания и пор. воды	с горячей водой	с газ./эл. колонкой	с дровяной колонкой	сетевое	баллонное	Электричество	пассажирские	груз.-пассажирские	грузовые	
			ТЭЦ		пром. отопит.		квартт. котельн.																	
			на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	на твердом 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		95,50	95,50																	95,50				
1/2																				1 083,60				
ВСЕГО		95,50	95,50																	1 179,10				

Краснодарский край, р-н Тимашевский, х Ленинский, № , ул Красная

IV. Общие сведения.

Назначение: Склад ядохимикатов

Использование: Нежилое

Количество мест (мощность): Лит. Г - Sобщ. = 1 119,20 кв. м

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

№ п/п	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
	2	3	4	5	6
1	Склад ядохимикатов	97,05*12,60	1 222,80	3,90	4 769

Краснодарский край, р-н Тимашевский, х Ленинский, № , ул Красная

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера Г Год постройки 1968 Число этажей 1 (в т.ч. 0 подземн.)

Группа капитальности I 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 табл.	Поправка к Уд. весу	Уд. вес с поправ.	Износ в %	% износа к итогу
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	фундамент	Бетонный 1 м	трещины	8.0	1,000	8.0	50.0	4.0
2	стены, перегородки			51.0	1,000	51.0	66.5	33.6
	Наружные	кирпичные т.с 0,40	трещины, наличие сквозных трещин				60.0	
	Внутренние							
	Перегородки	кирпичные						
3	перекрытия			17.0				
	Чердачные							
	Междуэтажные							
	Подвальные							
4	крыша			7.0	1,000	7.0	60.0	4.2
	Конструкция							
	Кровля	шифер по деревянным стропилам	течь, потемнели				60,0	
5	полы			9.0				
6	проемы			8.0	1,000	8.0	60.0	4.8
	Окна	Одинарные глухие окрашены отсутсие остекления	рассохлись, гнили				60.0	
	Двери	металлические	ржавчина полотна снято				60,0	
7	отделочные работы			4.0	1,000	4.0	60.0	2.4
	Наружные	под расшивку	выветривание швов				60.0	
	Внутренние							
8	электротехнические работы			3.0				
	Отопление							
	Электропроводка							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Ванна и душ							
	Газоснабжение							
	Напольные плиты							
	Телефон							
	Радио							
	Телевидение							
	Сигнализация							
	Мусоропровод							
	Лифт							
	Вентиляция							
9	прочие работы			13.0				
	Лестницы							
	Крыльцо							
	Прочее							
			итого	100.0		58.0		34.0

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{34.0 \times 100}{58.0} = 59\ \%$

Краснодарский край, р-н Тимашевский, х Ленинский, № , ул Красная

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

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость зам. по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах							Стоимость зам. с поправкой	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
	Склад кожсырцов	1 (6)	22	куб.м	13.10	0.5800 - Удельный вес строения 0.9500 - Климатический район							7.22	4 760	34 432	59	14 117
	ВСЕГО														34 432		14 117

Краснодарский край, р-н Тимашевский, х Ленинский, № , ул Красная

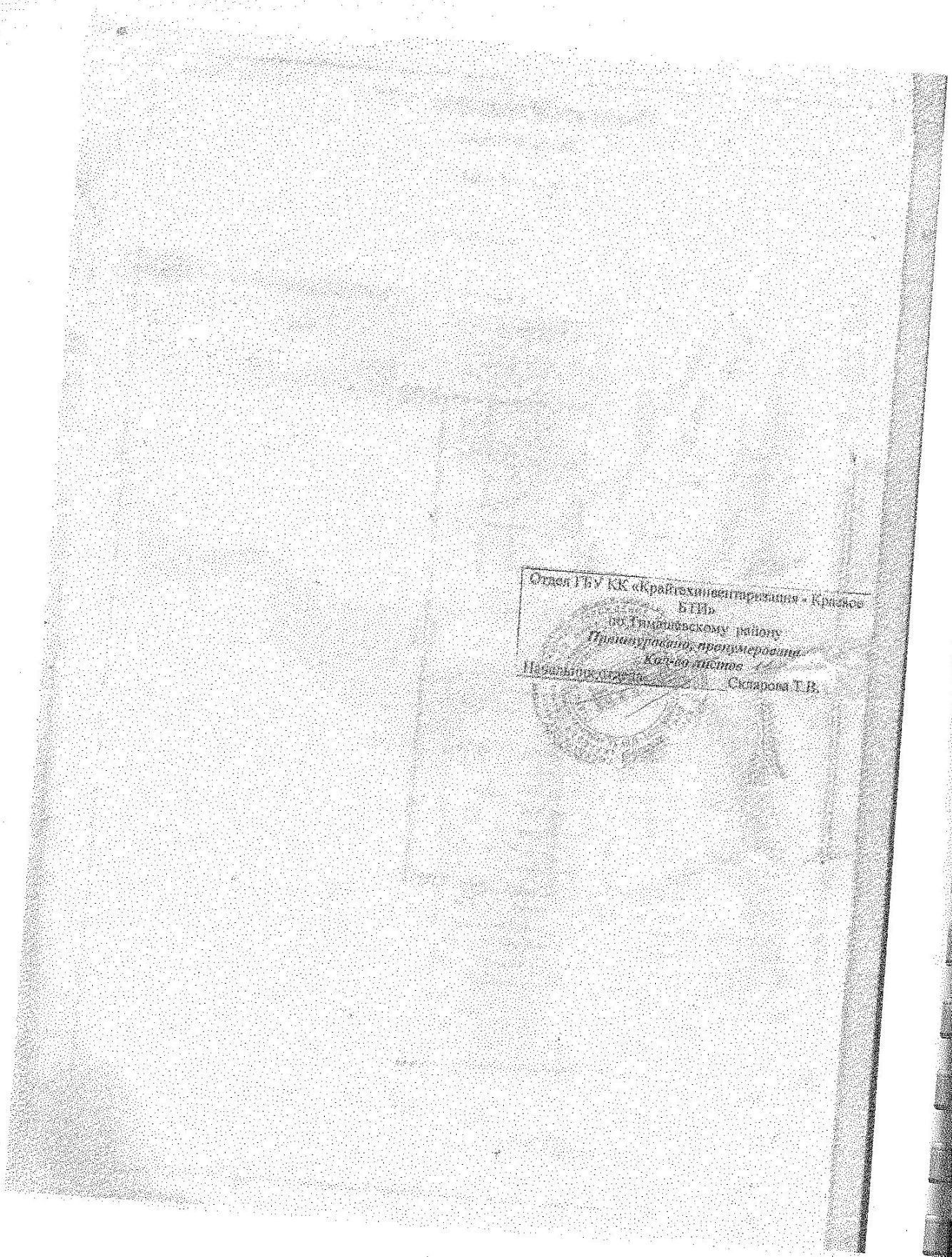
Расположенного в городе (другом поселении) в Пионерский по ул. (пер.) Красная

к поэтажному плану здания (строения)

№

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания (комнаты, кухни и т.п.)	Назначение частей помещения: жилая комната, кладовая, коридор, ванная, общественная комната, кухня, коридор и т.п.	Площадь в кв.м, принадлежащая под помещения						Отдельно стоящие нежилые здания	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Сведения о наличии или переоборудовании ванны (душа)
					Общая	жилая		нежилые							
						в том числе		основная	в том числе						
						жилая	вспомогательная		основная	вспомогательная					
			1	Сени	7,55*11,80			856,10	856,10				3,60		
			2	Склад хозпомещений	5,12*11,80			60,80	60,80						
			3	Склад хозпомещений	1,32*3,55			15,10	15,10						
			4	Склад хозпомещений	4,20*4,20			17,60	17,60						
			5	Склад хозпомещений	3,20*5,55			14,90	14,90						
			6	Склад хозпомещений	3,27*2,83			9,30	9,30						
			7	Склад хозпомещений	13,43*11,80-3,08*5,50			145,40	145,40						
				Итого по этажу				1 119,20	1 119,20		1 119,20				
				Всего по зданию (строению)				1 119,20	1 119,20		1 119,20				

Ситуационный план лит. "Г"
по ул. Кавказской
Масштаб 1:400
1 этаж
Линия перераспределения земель


Отдел ГБУ КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ»
по Тимашевскому району
Прошнуровано, пронумеровано
Начальник отдела
Склярова Т.В.

Avito

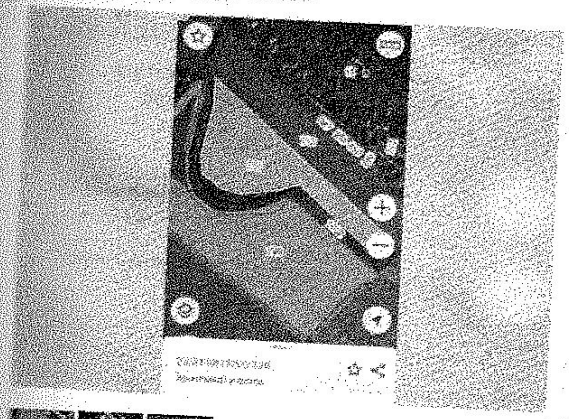
Поиск по объявлениям

Краснодарский край

Земельные участки · Купить · Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 18 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное · Сравнить





Об участке

Площадь: 1800 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Краснодарский край, Тимашевский р-н, Дербентское сельское поселение

Показать на карте

Описание

Продаётся два земельных участка общей площадью 18 га категория: земли населенных пунктов для сельскохозяйственного использования. Земля поливная, насос 100 куб/ч 380 вольт, проложена труба с реки Кирпили, стоит песочный насос, по всей площади разведены трубы под капельный полив по 2 га, вокруг участка выкопан канал длинной 680 метров объемом 20000-23000 кубов воды. Канал заполнен всегда, даже в засушливый год. Есть возможность подключения газа, по всему участку проходит газовая труба высокого давления, есть электричество, подъезд к участку от асфальта 800 метров грунтовой дороги. Отлично подойдет для выращивания овощей и строительство теплиц.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья · От платежа

Стоимость участка: 35 000 000 ₽

Стоимость дома: 3 000 000 ₽

Первоначальный взнос: 11 400 000 ₽ · 30%

Срок кредита: 20 лет (5 · 10 · 15 · 20 · 25 · 30)

2 программы от банков

Семейная — Ставка от 5.99% · Доход от 292 949 ₽

Базовая — Ставка от 439 393 ₽/мес. · Ставка от 19.4% · Доход от 675 989 ₽

Для IT — Лимит по программе 15 мл

Увеличить

Смотреть предложения · Проверить, дадут ли ипотеку

Частное лицо · На Авито с 2022 года · Данные подтверждены

8 объявлений пользователя · Подписаться на продавца

35 000 000 ₽

19 444 ₽ за сотку

В ипотеку от 190 417 ₽/мес.

8 958 708-58-11

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Частное лицо · На Авито с 2022 года · Данные подтверждены

8 объявлений пользователя · Подписаться на продавца

8 958 708-58-11

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

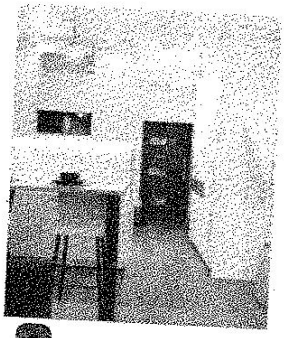
Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Частное лицо · На Авито с 2022 года · Данные подтверждены

8 объявлений пользователя · Подписаться на продавца



Своя квартира у моря, ремонт

Вид моря, ремонт, море 10 минут, ЖК сдан



Пожаловаться

https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18

ОТЧЕТ КАЛЬК. стр. 10

Avito

Краснодарский край

Участок 7,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить



Об участке

Площадь: 749.5 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Краснодарский край, Кореновский р-н, Сергиевское сельское поселение

Описание

Крайне удачное расположение земельного участка (Участок находится на границе придорожной полосы автомобильной дороги «ст -ца Платнировская - ст -ца Сергиевская - ст -ца Дядьковская». Так же вдаль дороги проходит кабельная линия ВЛ- 10 кВ СГ-7, входящая в ЗСК 10 кВ СГ-7 от ПС-35/10 кВ "Сергиевская"). 15 км до федеральной трассы М4 ДОН, по асфальтированной дороге. 21 км до районного центра (г. Кореновск). 45 км до г. Краснодар. На земельном участке ветхие строения бывшей МТФ(под демонтаж). Кадастровый номер 23:12:0803000:35. Документы готовы к продаже. Территориальная зона: Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХ-2) Сергиевского сельского поселения Кореновского района Краснодарского края. Вид разрешенного использования: земельный участок под размещение убойного цеха с дальнейшей переработкой готовой продукции и отходов производства площадью 74 948 кв.м. Торг

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 12 000 000 ₽

Стоимость дома: 3 000 000 ₽

Первоначальный взнос: 4 500 000 ₽ — 30%

Срок кредита: 20 лет

2 программы от банков

Семейная	Базовая	Для IT
75 164 ₽/мес.	173 644 ₽/мес.	
5.99%	19.4%	
735 637 ₽	266 837 ₽	

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

Пожаловаться

12 000 000 ₽

16 011 ₽ за сотку

В ипотеку от 75 164 ₽/мес.

8 958 424-81-00

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Частное лицо

На Авито с 2016 года

Данные подтверждены Экспертиза

Подписаться на продавца

16 011 ₽ за сотку

В ипотеку от 75 164 ₽/мес.

8 958 424-81-00

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Частное лицо

На Авито с 2016 года

Данные подтверждены Экспертиза

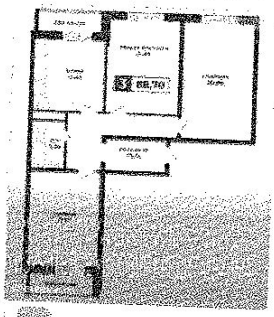
Подписаться на продавца

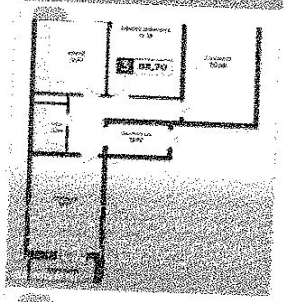


Начни зарабатывать на МП

Обучим и доведем до первых денег

Подробнее





ЖК "Кутузовский", Новороссийск

Скидки 11% на 3-комнатные квартиры IV очереди

Подробнее

https://www.avito.ru/platnirovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_75_ga_snt_dnp_7830428601

Avito

Краснодарский край

Участок 2,42 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное · Сравнить



Об участке

Площадь: 242 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Краснодарский край, Динской р-н, Динское сельское поселение, станица Динская

Описание

Продаю земельный участок. Кадастровый номер 23:07:0810001:50. Отличное расположение. Съезд с асфальтированной дороги. По участку идет линия электропередачи.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 6 500 000 ₽

Стоимость дома: 3 000 000 ₽

Первоначальный взнос: 2 850 000 ₽ 30%

Срок кредита: 20 лет (5 · 10 · 15 · 20 · 25 · 30)

2 программы от банков

Семейная ›	Для IT ›	Базовая ›
47 604 ₽/мес.	47 642 ₽/мес.	
5.99%	6%	
73 237 ₽	99 000 ₽	Ничего не нашлось

Смотреть предложения | Проверить, дадут ли ипотеку

Пожаловаться

6 500 000 ₽

26 860 ₽ за сотку

В ипотеку от 47 604 ₽/мес.

8 958 423-60-32

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Частное лицо

На Авито с 2021 года

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Частное лицо

На Авито с 2021 года

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

Когда внутри есть стопор

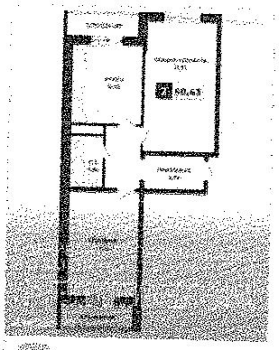
Разбор на бесплатном практикуме

4 дня онлайн

Пора разобраться в себе

Бесплатный практикум онлайн 4 дня

Подробнее



ЖК "Кутузовский", Новороссийск

Скидки 11% на 2-комнатные квартиры IV очереди



ЖК "Кутузовский", Новороссийск

Скидки 11% на 2-комнатные квартиры IV очереди

Подробнее

https://www.avito.ru/dinskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_242_ga_snt_dnp_7337266120

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

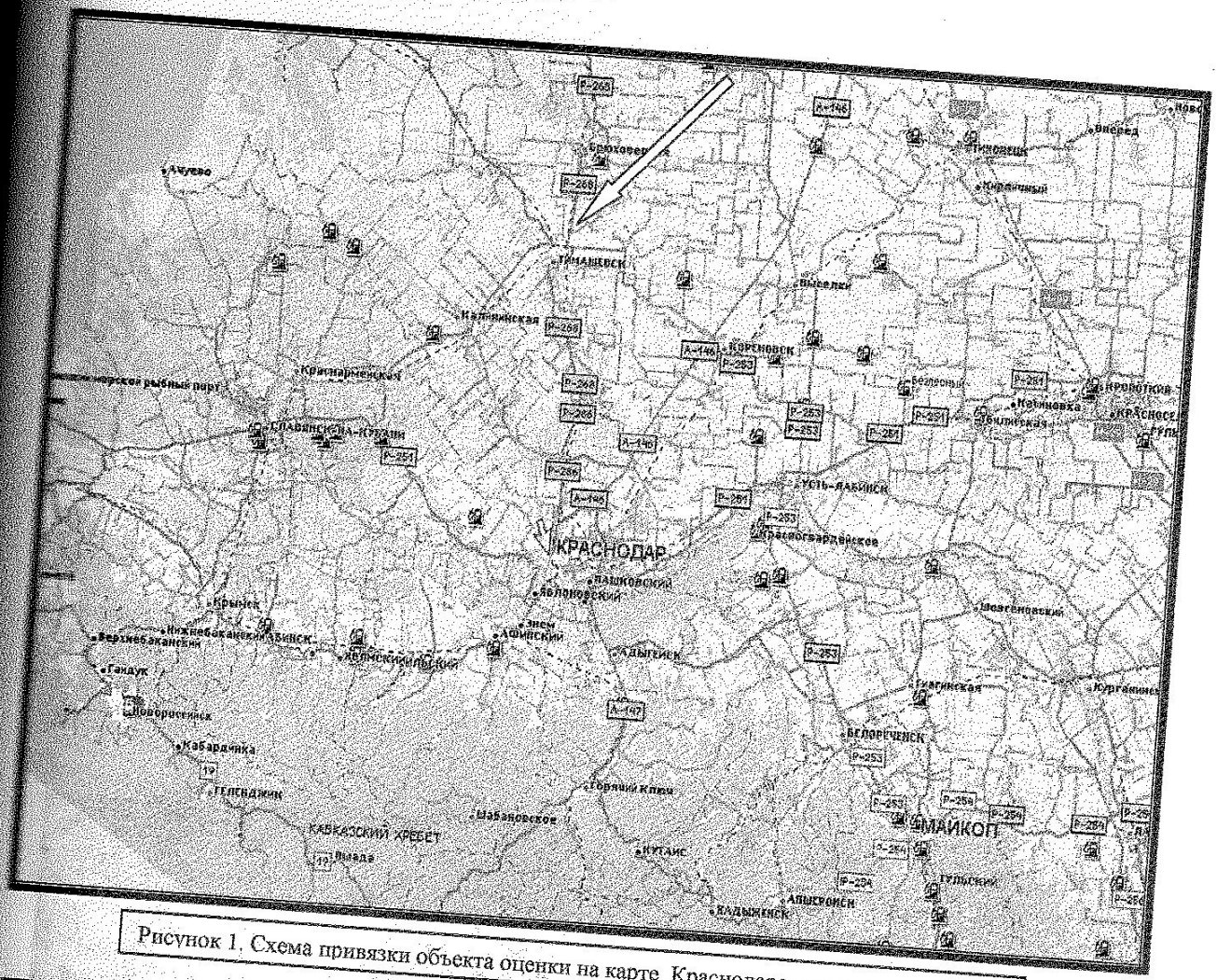


Рисунок 1. Схема привязки объекта оценки на карте Краснодарского края

Рисунок 2. Россинйская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселения Новоленинское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 2576

Фотографии объекта оценки

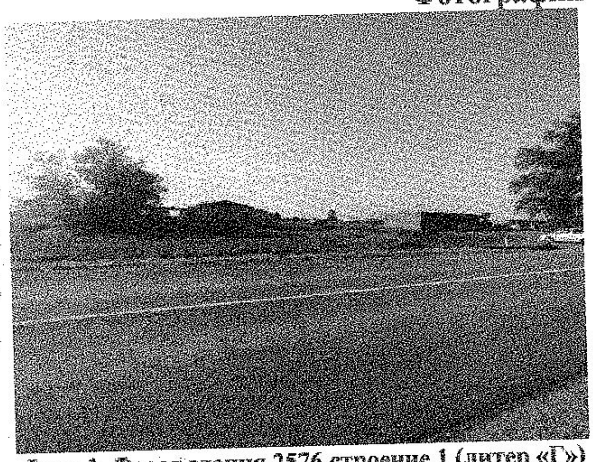


Фото 1. Фасад здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772, здания 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773, здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774



Фото 2. Фасад здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772, здания 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773, здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774

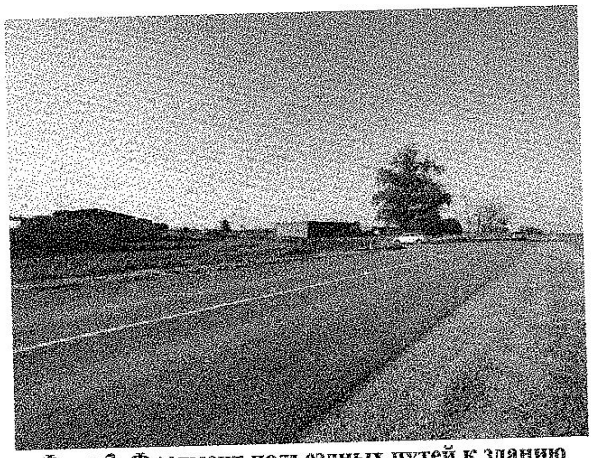


Фото 3. Фрагмент подъездных путей к зданию 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772, зданию 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773, зданию 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774

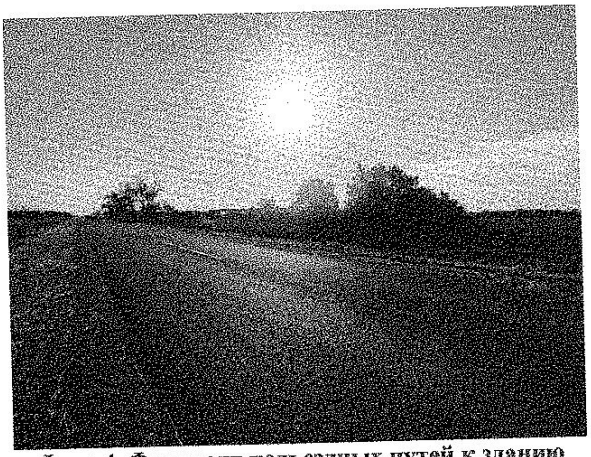


Фото 4. Фрагмент подъездных путей к зданию 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772, зданию 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773, зданию 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774

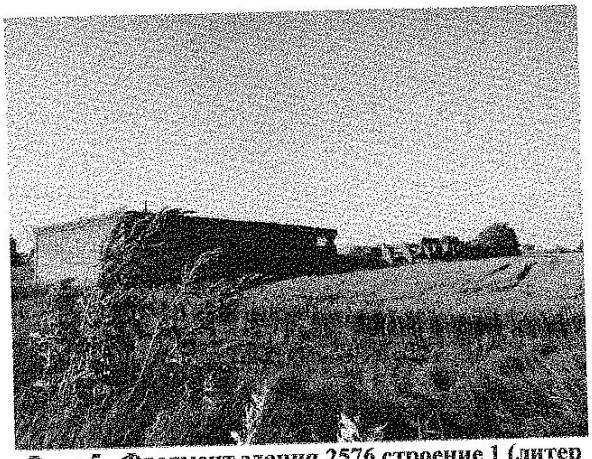


Фото 5. Фрагмент здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772

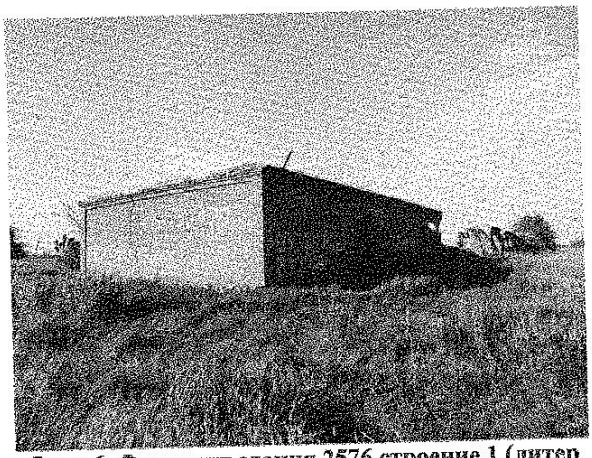


Фото 6. Фрагмент здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772

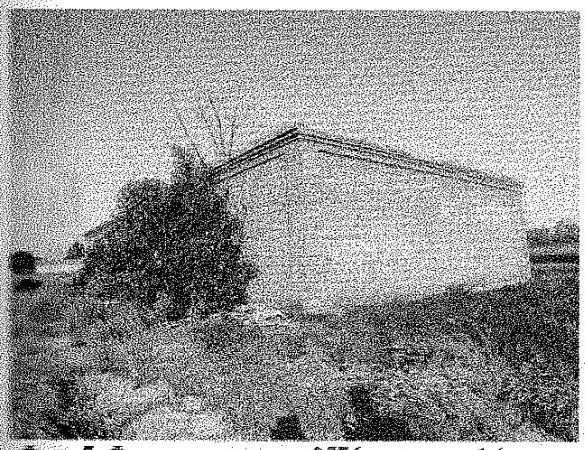


Фото 7. Фрагмент здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772



Фото 8. Фрагмент здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772

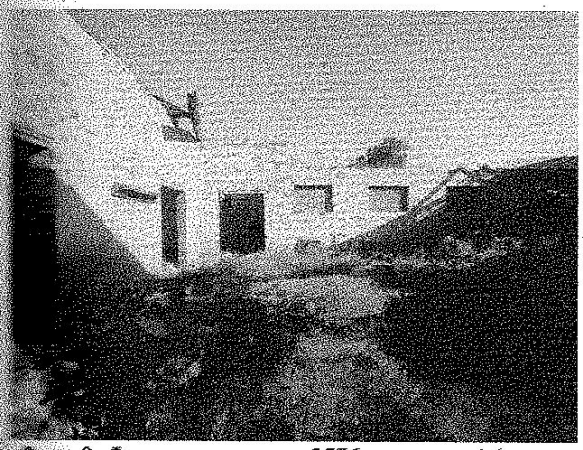


Фото 9. Фрагмент здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772

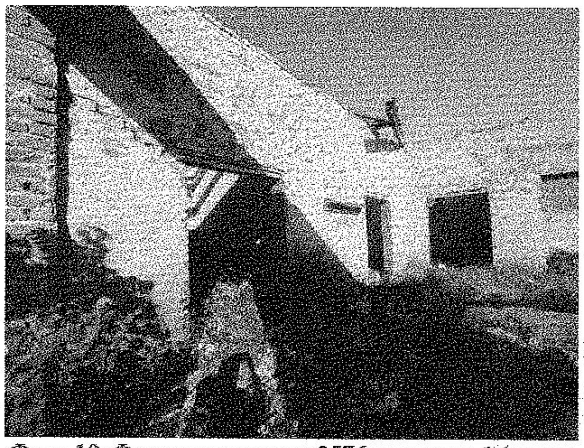


Фото 10. Фрагмент здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772

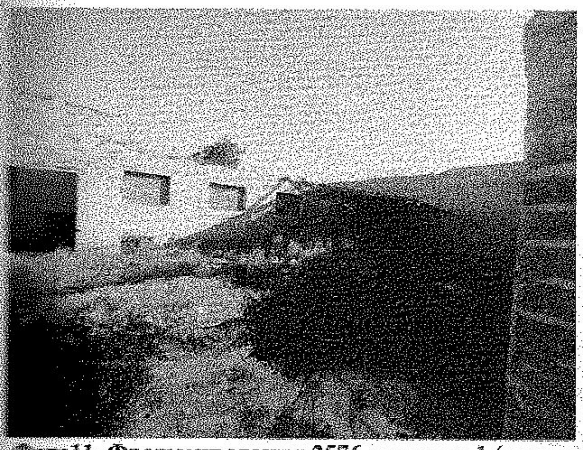


Фото11. Фрагмент здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772

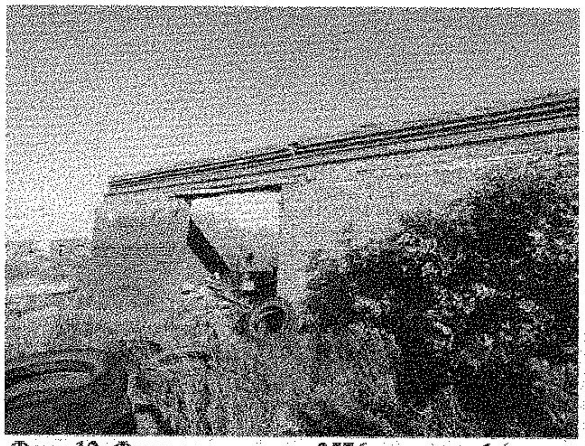


Фото 12. Фрагмент здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772

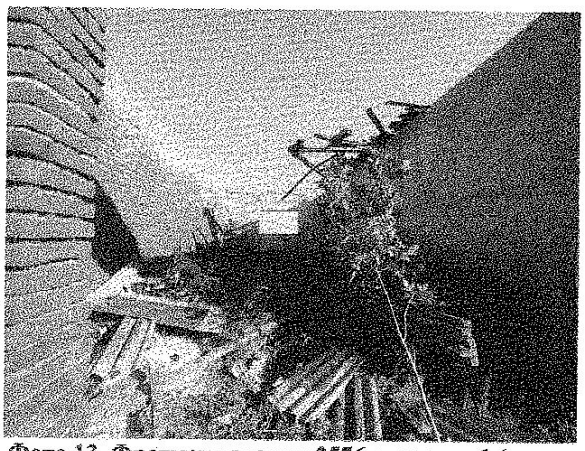


Фото 13. Фрагмент здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772

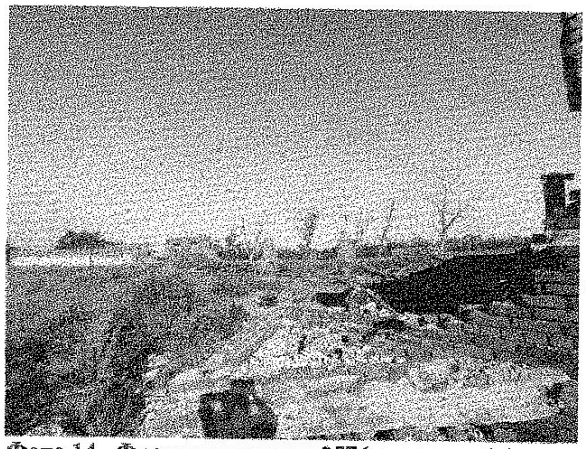


Фото 14. Фрагмент здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772

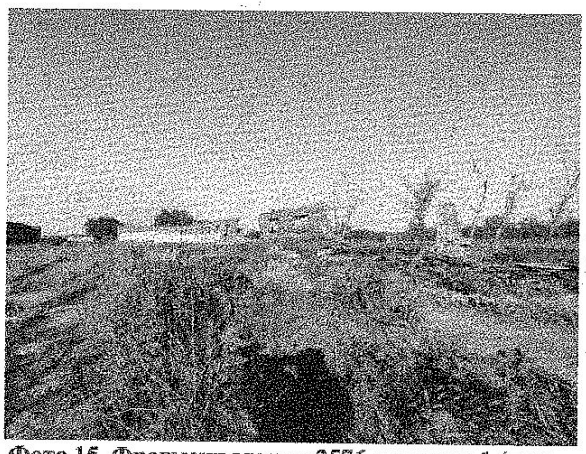


Фото 15. Фрагмент здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772

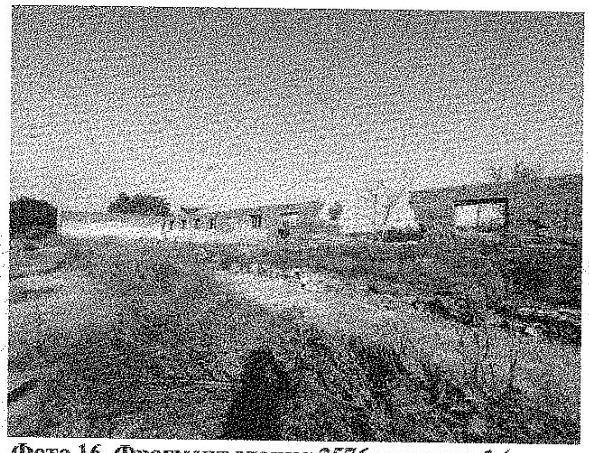


Фото 16. Фрагмент здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772



Фото 17. Фрагмент здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772



Фото 18. Фрагмент здания 2576 строение 1 (литер «Г») кадастровый номер 23:31:0401000:1772

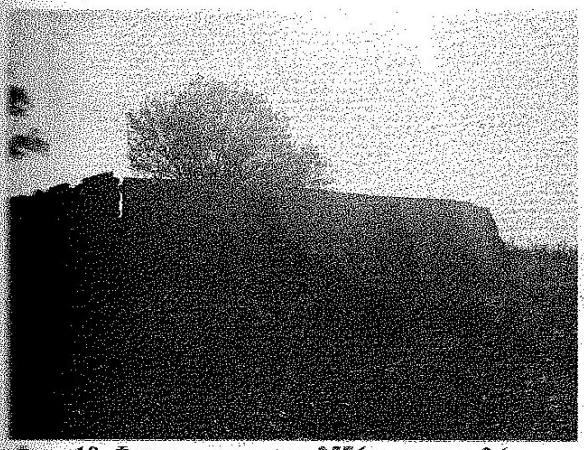


Фото 19. Фрагмент здания 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773



Фото 20. Фрагмент здания 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773



Фото 21. Фрагмент здания 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773

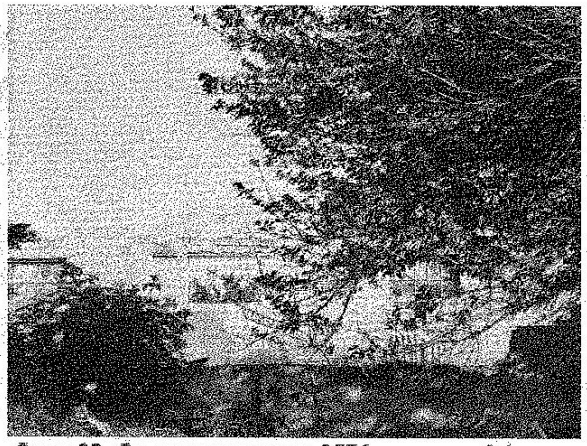


Фото 22. Фрагмент здания 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773

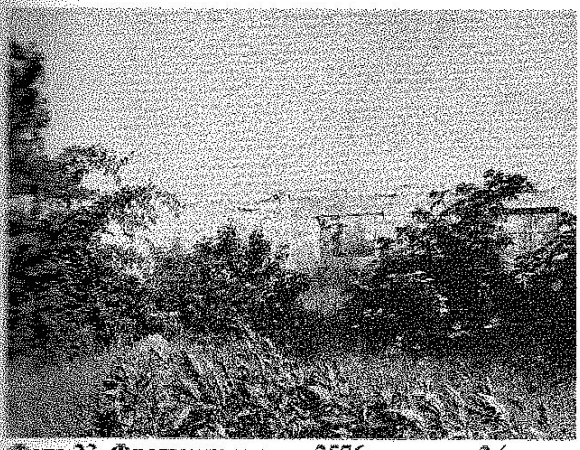


Фото 23. Фрагмент здания 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773



Фото 24. Фрагмент здания 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773



Фото 25. Фрагмент здания 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773



Фото 26. Фрагмент здания 2576 строение 2 (литер «Г1») кадастровый номер 23:31:0401000:1773

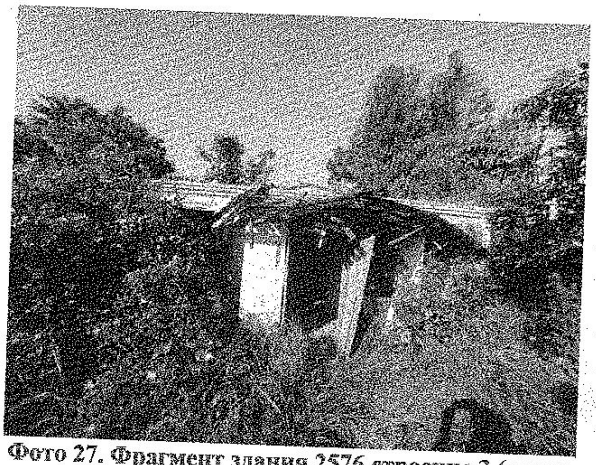


Фото 27. Фрагмент здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774



Фото 28. Фрагмент здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774

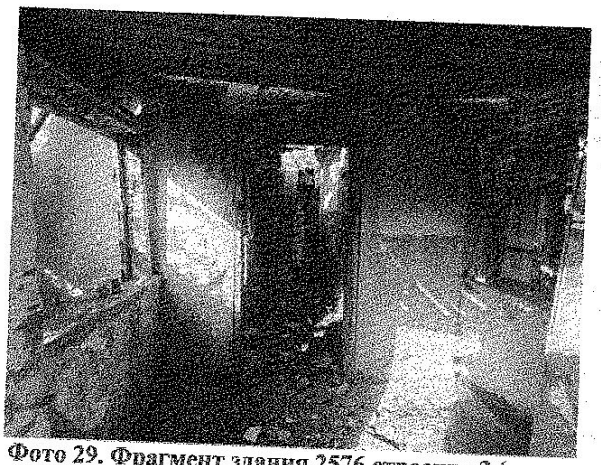


Фото 29. Фрагмент здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774



Фото 30. Фрагмент здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774



Фото 31. Фрагмент здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774

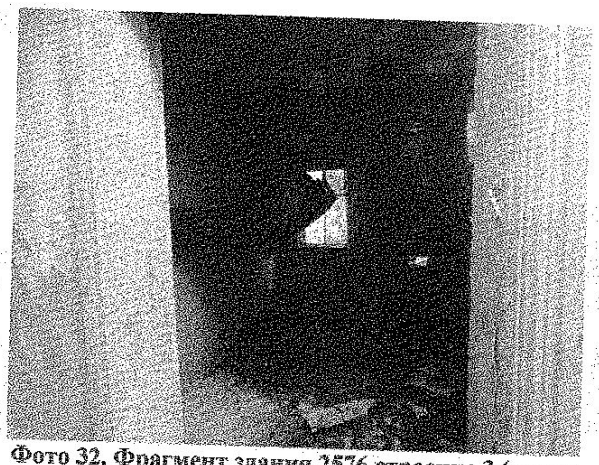


Фото 32. Фрагмент здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774



Фото 33. Фрагмент здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774

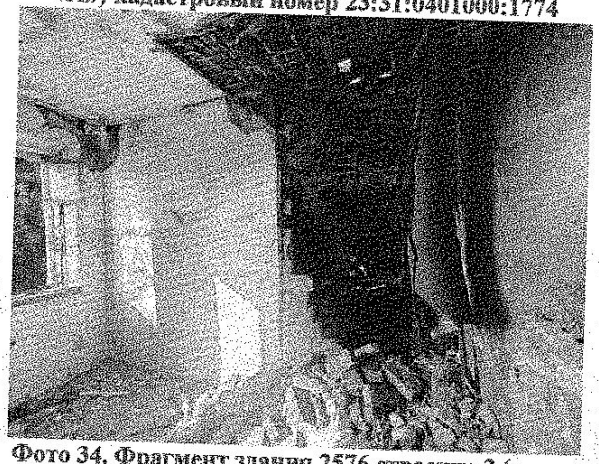


Фото 34. Фрагмент здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774

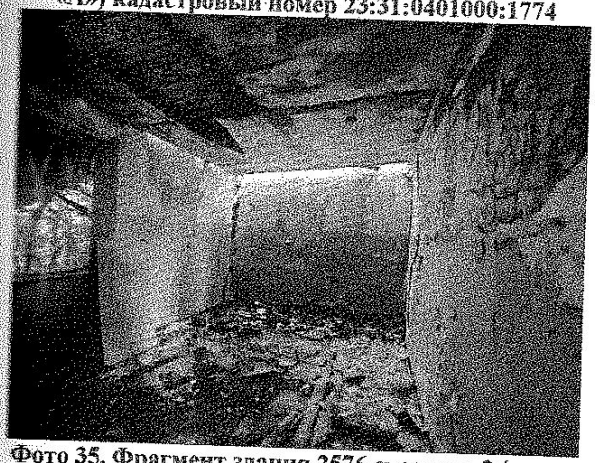


Фото 35. Фрагмент здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774



Фото 36. Фрагмент здания 2576 строение 3 (литер «А») кадастровый номер 23:31:0401000:1774

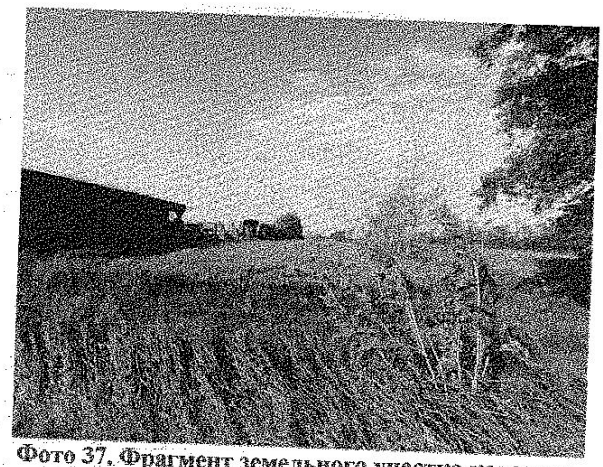


Фото 37. Фрагмент земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576



Фото 38. Фрагмент земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576



Фото 39. Фрагмент земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576



Фото 40. Фрагмент земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576

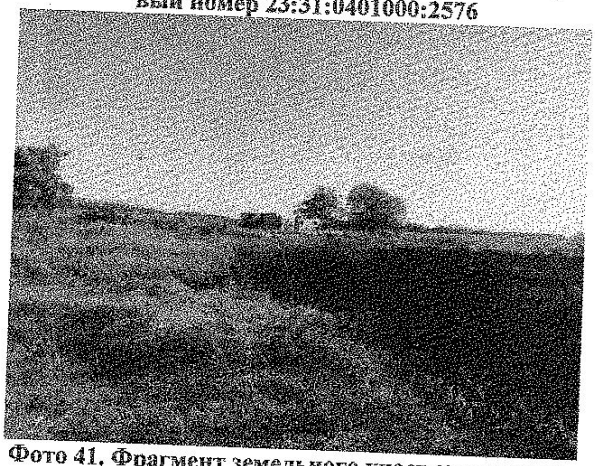


Фото 41. Фрагмент земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576

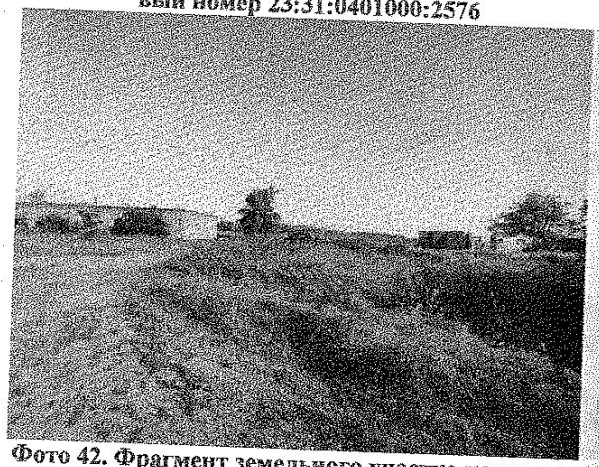


Фото 42. Фрагмент земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576

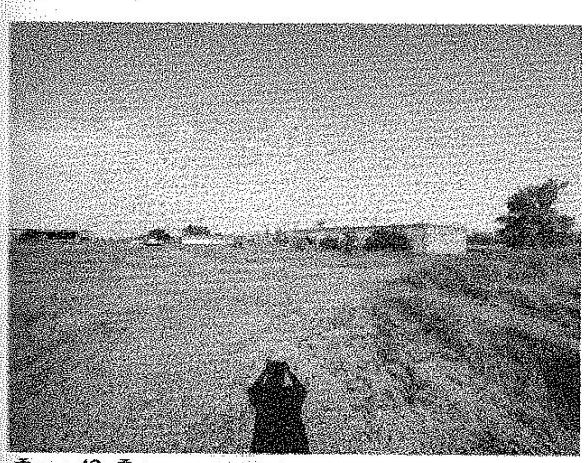


Фото 43. Фрагмент земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576

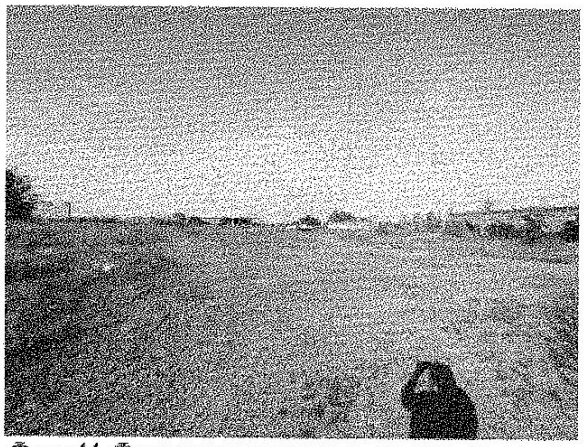


Фото 44. Фрагмент земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576

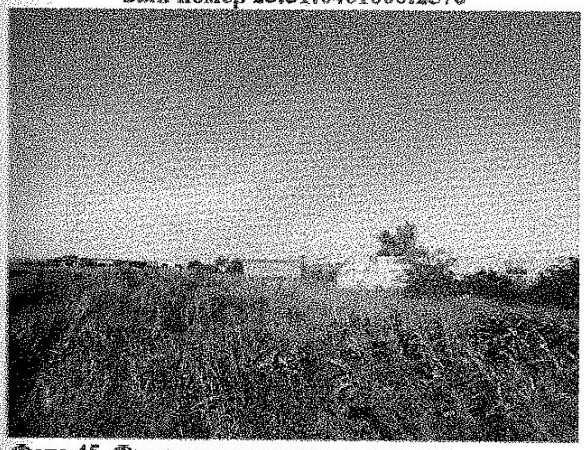


Фото 45. Фрагмент земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576



Фото 46. Фрагмент земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576

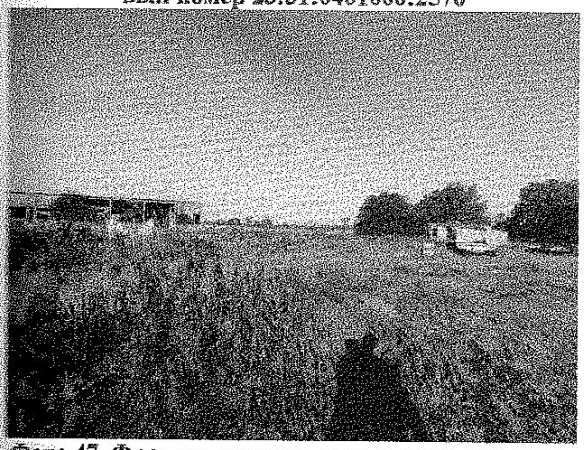


Фото 47. Фрагмент земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576

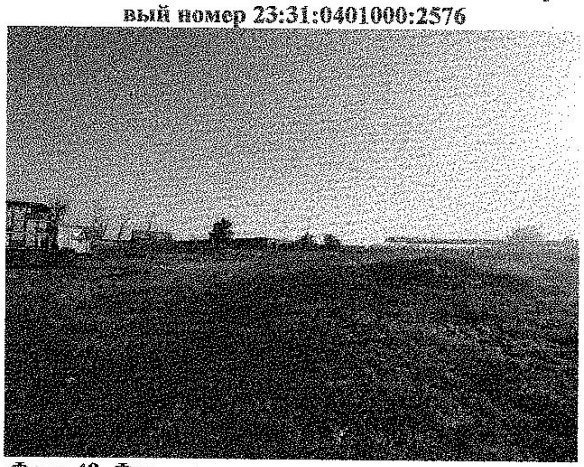


Фото 48. Фрагмент земельного участка кадастровый номер 23:31:0401000:2576

Анжелы Сергеевны 51 лист

Подпись

