ЧАСТНО-ПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК МАТЯШОВА О.А.
Член НП «Саморегулируемой Организации Ассоциации Российских Магистров Оценки» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №045402-1 от 08.11.2024 г. по 08.11.2027 г.
352700 Краснодарский край, Тимашевский р-н, г. Тимашевск, ул. Ленина, 151 офис 4 тел. 89183871828 email: matyashova1983@mail.ru
ИНН 235303679723 ОГРНИП 317237500376821

ОТЧЕТ №2813/2026

об оценке рыночной стоимости и стоимости годовой арендной платы земельного участка общей площадью 1651 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:602, расположенный по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602, с расположенными на нем зданиями: нежилое знание, общей площадью 94,10 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:187, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 1;нежилое знание, общей площадью 14,80 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:185, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 2.

Заказчик:	Администрация Новоленинского сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края лице Главы Новоленинского сельского поселения Тимашевского муниципального района Алапий С.И.
Исполнитель:	ЧПО Матяшова О.А.
Дата оценки:	29 июня 2026 года
Дата составление отчета:	07 июля 2026 года

Тимашевск 2026 г.

Содержание отчета

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 3
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 3
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 3
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 3
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 3
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 4
3.1.Сведения о Заказчике 6
3.2. Сведения об оценщике 6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 6
5. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ 8
6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ 9
7. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки 14
8.2. Регион расположения объекта оценки и рынок оцениваемого объекта 14
8.3. Определение сегмента рынка к которому принадлежит оцениваемый объект 19
8.4. Анализ основных факторов (ценообразующих и внешних), влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 21
8.5. Анализ ликвидности Объекта оценки 22
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 24
9.1. Анализ ликвидности 25
10. **ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** 25
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ 27
10.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ 27
10.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 32
10.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 53
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 54
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ 54
ПРИЛОЖЕНИЯ 55
..... 60

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки
Основанием является договор № 2813/2026 от 29 июня 2026 года

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки
Сведения об объекте оценки изложены в разделе №2 Задание на оценку

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
Таблица №1

Подход оценки	Вес каждого подхода в итоговой величине стоимости, %
Затратный подход	100%
Доходный подход	Мотивированный отказ
Сравнительный подход	Мотивированный отказ

1.4. Итоговая величина стоимости
таблица №2

п/п	Наименование	Площадь, кв.м., метр	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом в без учета НДС, руб.	Значение ставки капитализации, %	Рыночная стоимость годовой арендной платы в год, без НДС, руб
1	земельный участок расположенный по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602	1651	332 462	10,80%	70 445
2	нежилое знание, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 1	94,10	587 038	12%	7 143
3	нежилое знание, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 2	14,80	59 522	12%	35 906
	Итого:		**979 022**		**113 493**

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1651 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:602, расположенный по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602, с расположенными на нем зданиями: нежилое знание, общей площадью 94,10 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:187, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 1;нежилое знание, общей площадью 14,80 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:185,

расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 2, без учета НДС составляет: **979 022 (Девятьсот семьдесят девять тысяч двадцать два рубля).**

Рыночная стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком общей площадью 1651 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:602, расположенный по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602, с расположенными на нем зданиями: нежилое знание, общей площадью 94,10 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:187, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 1;нежилое знание, общей площадью 14,80 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:185, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 2, без учета НДС составляет: **113 493 (сто тринадцать тысяч четыреста девяносто три рубля).**

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

На усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством РФ. (см. раздел 4)

Оценщик О.А. Матяшова

2.Задание на оценку

таблица №3

Объект оценки	Рыночная стоимость и стоимость годовой арендной платы
Состав объекта оценки	земельный участок общей площадью 1651 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:602, расположенный по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602, с расположенными на нем зданиями: нежилое знание, общей площадью 94,10 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:187, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 1;нежилое знание, общей площадью 14,80 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:185, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 2
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей/Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	В соответствии с представленной технической документацией: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65825697, Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65824788 Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65823779
Имущественные права на объект оценки	Муниципальная собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	-
Цель оценки	Для передачи имущества в аренду
Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	- предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки определены; - дата оценки — 29.06.2026г; - предполагаемое использование объекта — согласно ВРИ;
Дата оценки	29.06.2026 г.
Дата осмотра	29.06.2026 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения	В соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No 200
Ограничения оценки	В соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022

	г. No 200
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета, не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	В полном объеме
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Не установлено
Формы представления итоговой стоимости	В виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No 200).
Специфические требования к отчету об оценке	В отношении формы и объема раскрытия в отчете информации, не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No 200;
Необходимость проведения дополнительных исследований	Не требуется
Необходимость определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Не требуется
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки, или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут

	делаться ссылки на источник информации, Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о Заказчике

таблица №4

Заказчик объекта оценки	Администрация Новоленинского сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края Юридический /фактический адрес: 3527401 Краснодарский край, Тимашевский район, х. Ленинский, ул. Космонавтов, 1 тел.: (86130)3-91-80 Факс: (86130)3-91-80

	эл. почта: novoleninsk2@yandex.ru

3.2. Сведения об оценщике
таблица №5

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Ф.И.О. специалиста	**Матяшова Ольга Александровна**
Должность (специальность)	Частнопрактикующий оценщик
Информация о членстве с саморегулируемой организации оценщиков	Член НП «АРМО» №1352 в реестре членов СРОО Свидетельство выдано 18.07.2007 г. №2028-08
Место нахождения организации (СРО)	Адрес: 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Номер и дата выдачи документа	ПП-I № 092953 от 26.06.2007 г.
Место нахождения оценщика	352700 Краснодарский край, г. Тимашевск, ул. Ленина, 151 офис 4
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №2609TB4000009 выданного страховым страховое акционерное общество «ВСК» (страховая сумма 5 000 000 руб. срок действия полиса с 10 февраля 2026 г., по 09 февраля 2027 г.)
Подтверждение о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ГОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет», диплом о профессиональной переподготовке, ПП-I № 092953 от 26.06.2007 г.
Сведения о квалификационном аттестате	№045402-1 от 08.11.2024 г. по 08.11.2027 г. по направлению **Оценка недвижимости**
Стаж работы в оценочной деятельности	19 лет.

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах (п. 7.8 ФСО VI)

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

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

- 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.

- 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.

- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

- 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.

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.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 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. 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. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора. Согласно Заданию на оценку, Оценщик предоставляет результат проведения работы по оценке, в виде точного округленного значения с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, РАЗРАБОТАННЫЕ В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ ПОЛОЖЕНИЙ УТВЕРЖДЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с нормативными документами и документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

Законы и нормативные акты:

-Гражданский кодекс РФ,

-Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 20 июля 1998 года № 135-ФЗ с последними изменениями на 8 марта 2015 года (редакция, действующая с 1 апреля 2015 года)

Список используемых стандартов:

таблица №6

КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ СТАНДАРТА	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ СТАНДАРТА	СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТИИ СТАНДАРТА	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТА
ЗАКОН	«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ	Закон обязателен к применению
Стандарт	« Об утверждении профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности»	Приказ Минтруда России №539н от 04.08.2015г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-1	«Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»	Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. №200	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	«Виды стоимости»	Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	«Процесс оценки»	Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200	Стандарт обязателен к применению
ФСО-4	«Задание на оценку», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200	Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200	Стандарт обязателен к применению
ФСО-5	«Подходы и методы оценки»	Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200	Стандарт обязателен к применению
ФСО-6	«Отчет об оценке»	Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	«Оценка недвижимости»	Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200	Стандарт обязателен к применению

Требования к отчету об оценке рыночной стоимости - СТО АРМО 2.01-2008	утверждены Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008	обязателен к применению

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

Правила и стандарты, утвержденные Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008 г., с полным текстом можно ознакомиться на сайте НП СРО «АРМО»: https://sroarmo.ru/standarty-i-pravila.

Источники информации использованные в настоящей работе:

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по предоставленным техническим и правоустанавливающим документам на объекты оценки:

Информация, полученная от Заказчика.

В соответствии с представленной технической документацией:

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65825697,

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65824788

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65823779

Информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка

Далее в отчете по тексту приведены адреса и ссылки на различные источники.

Информация о методических рекомендациях к проведению оценки

- ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022г. №200;
- ФСО II «Виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;
- ФСО III «Процесс оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;
- ФСО IV «Задание на оценку», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;
- ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;
- ФСО VI «Отчет об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;
- ФСО N 7 «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200;

Стандарты и правила саморегулируемой организации оценщиков

Требования к отчету об оценке рыночной стоимости - СТО АРМО 2.01-2008, утверждены Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008;

6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности.

Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения.

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

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. **Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности. **Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки. Отчет об оценке объекта оценки – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

1) рыночная стоимость;
2) равновесная стоимость;
3) инвестиционная стоимость;
4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Рыночная стоимость объекта оценки (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления

объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.

Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца. **Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.

В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

7. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

таблица №7. Основные конструктивные элементы объектов оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Технические характеристики
1	земельный участок расположенный по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602	1651	23:31:0402019:602	
2	нежилое знание расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 1	94,10	23:31:0402019:187	Наименование – **здание нежилое** Год постройки – 1974 г. Общая площадь – 94,10 кв.м. Строительный объем – 301,0 куб.м. Фундамент – ж/бетонный ленточный, г.з. до 1 метра Стены – кирпичные, т.с. 20 см Перекрытия – деревянные стропила Кровля – шифер, без водоотведения Проемы – входные деревянные Инженерные сети – отсутствуют
3	нежилое знание расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 2	14,80	23:31:0402019:185	Наименование – **здание нежилое** Год постройки – 1974 г. Общая площадь – 14,80 кв.м. Строительный объем – 47,40 куб.м. Фундамент – ж/бетонный ленточный, г.з. до 1 метра Стены – кирпичные, т.с. 20 см Перекрытия – деревянные стропила Кровля – шифер, без водоотведения Проемы – входные деревянные Инженерные сети – отсутствуют

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

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать: - влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-март 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 кв. 2025 г – 47,7трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,4
2.	Инвестиции в осн. капитал 7,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+8,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	-1,0	+6,1	+7,3	+7,8

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,4
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,4
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,5
7.	Строительство (объём СМР)	+9,0	+2,1	+4,3
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 61,16 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-2,4
9.	Грузооборот транспорта – **2 767,9** млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,3
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – **244,3** млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+0,5
11.	Оборот розничной торговли – **28,9** трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,1
12.	Оборот общественного питания – **1,97** трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,1
13.	Объем платных услуг населению – **9,6** трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+4,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	+10,0

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	июнь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.06.25**	+23,4	+5,4	-1,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 56%)	+30,1	+6,6	+3,7

28	Мурманская область	0	6	88		14,67	0	1	88		
29	Новгородская область	249	232	204	0,82	0,88	249	232	190	0,76	0,82
30	Псковская область	460	422	302	0,66	0,72	451	422	302	0,67	0,72
31	Санкт-Петербург	12 855	14 601	9 366	0,73	0,64	9 910	13 703	9 254	0,93	0,68
32	Ленинградская область	5 040	4 948	5 286	1,05	1,07	4 354	4 603	4 742	1,09	1,03
33	**Всего по Южному ФО**	**20 771**	**25 998**	**19 822**	**0,95**	**0,76**	**19 610**	**23 817**	**18 590**	**0,95**	**0,78**
34	Республика Адыгея	391	1 091	810	2,07	0,74	317	1 042	731	2,31	0,70
35	Республика Калмыкия	71	87	21	0,30	0,24	49	57	19	0,39	0,33
36	Краснодарский край	13 302	14 966	8 888	0,66	0,62	13 282	14 145	8 796	0,66	0,62
37	Астраханская область	628	1 255	790	1,50	0,63	515	1 247	784	1,52	0,63
38	Волгоградская область	1 739	1 575	1 343	0,77	0,85	1 577	1 528	1 301	0,82	0,85
39	Ростовская область	3 681	4 940	4 540	1,23	0,92	3 482	4 819	4 215	1,21	0,87
40	Республика Крым	818	2 435	3 203	3,92	1,32	266	634	2 521	9,48	3,98
41	Севастополь	151	349	227	1,50	0,65	122	345	223	1,83	0,65
42	**Всего по Северо-Кав- казскому ФО**	**3 946**	**4 665**	**4 390**	**1,11**	**0,94**	**3 630**	**4 016**	**3 836**	**1,06**	**0,96**
43	Республика Дагестан	132	294	188	1,42	0,64	53	5	56	1,06	11,20
44	Республика Ингушетия	2	23	53	26,50	2,30	2			0,00	#ДЕЛ /0!
45	Кабардино-Балкарская Республика	106	323	283	2,67	0,88	36	92	50	1,39	0,54
46	Карачаево-Черкесская Республика	10	49	195	19,50	3,98	10	49	195	19,50	3,98
47	Республика Северная Осетия - Алания	731	156	294	0,40	1,88	642	150	294	0,46	1,96
48	Чеченская Республика	13	22		0,00	0,00	5	9		0,00	0,00
49	Ставропольский край	2 952	3 798	3 377	1,14	0,89	2 882	3 711	3 241	1,12	0,87
50	**Всего по Приволж-скому ФО**	**24 333**	**23 152**	**21 375**	**0,88**	**0,92**	**22 706**	**22 384**	**20 076**	**0,88**	**0,90**
51	Республика Башкорто-стан	3 387	3 835	2 963	0,87	0,77	2 949	3 656	2 672	0,97	0,79
52	Республика Марий Эл	530	675	512	0,97	0,76	529	675	501	0,95	0,74
53	Республика Мордовия	259	196	175	0,68	0,89	259	196	178	0,68	0,89
54	Республика Татарстан	3 810	4 232	4 623	1,21	1,09	3 385	3 746	3 886	1,15	1,04
55	Удмуртская Республика	2 028	1 887	1 676	0,83	0,89	2 028	1 887	1 661	0,82	0,88
56	Чувашская Республика - Чувашия	1 508	1 125	1 097	0,73	0,98	1 507	1 125	1 097	0,73	0,98
57	Кировская область	771	758	833	1,08	1,10	722	757	832	1,15	1,10
58	Нижегородская область	3 042	2 083	2 229	0,73	1,07	2 692	2 054	2 010	0,75	0,98
59	Оренбургская область	670	812	921	1,37	1,13	670	812	921	1,37	1,13
60	Пензенская область	2 066	1 699	1 599	0,77	0,94	2 010	1 666	1 395	0,69	0,84
61	Пермский край	2 410	2 390	2 322	0,96	0,97	2 395	2 388	2 322	0,97	0,97
62	Самарская область	1 721	2 219	1 494	0,87	0,67	1 547	2 186	1 473	0,95	0,67
63	Саратовская область	1 005	420	313	0,31	0,75	867	415	313	0,36	0,75
64	Ульяновская область	1 125	821	618	0,55	0,75	1 126	821	618	0,55	0,75
65	**Всего по Уральскому ФО**	**16 365**	**18 142**	**14 181**	**0,87**	**0,78**	**15 823**	**17 828**	**14 041**	**0,89**	**0,79**
66	Курганская область	479	405	469	0,98	1,16	479	405	469	0,98	1,16
67	Свердловская область	7 566	8 510	6 336	0,84	0,74	7 111	8 216	6 291	0,88	0,77

68	Тюменская область	5 588	6 191	4 764	0,85	0,77	5 550	6 173	4 762	0,86	0,77
69	Ханты-Мансийский АО - Югра	889	764	492	0,55	0,64	889	764	489	0,55	0,64
70	Ямало-Ненецкий АО	134	258	173	1,40	0,67	124	258	94	0,76	0,36
71	Челябинская область	1 719	2 014	1 947	1,13	0,97	1 670	2 012	1 936	1,16	0,96
72	**Всего по Сибирскому ФО**	**16 237**	**16 069**	**10 342**	**0,64**	**0,64**	**14 402**	**15 544**	**10 092**	**0,70**	**0,65**
73	Республика Алтай	99	45	106	1,07	2,36	99	45	105	1,07	2,36
74	Республика Тыва	159	1 150	87	0,55	0,08	146	1 150	87	0,60	0,08
75	Республика Хакасия	504	285	458	0,91	1,61	495	284	452	0,91	1,59
76	Алтайский край	1 831	1 612	1 171	0,64	0,73	1 710	1 595	1 159	0,68	0,73
77	Красноярский край	2 538	1 762	1 176	0,46	0,67	2 329	1 747	1 176	0,50	0,67
78	Иркутская область	2 419	1 236	1 198	0,50	0,97	2 316	1 193	1 136	0,49	0,95
79	Кемеровская область - Кузбасс	801	979	837	1,04	0,85	787	968	833	1,06	0,86
80	Новосибирская область	7 051	7 921	4 577	0,65	0,58	5 777	7 511	4 426	0,77	0,59
81	Омская область	500	608	465	0,93	0,76	417	584	450	1,08	0,77
82	Томская область	335	471	267	0,80	0,57	326	467	267	0,82	0,57
83	**Всего по Дальневосточному ФО**	**6 434**	**7 889**	**8 860**	**1,38**	**1,12**	**5 833**	**7 413**	**8 306**	**1,42**	**1,12**
84	Республика Бурятия	735	816	1 431	1,95	1,75	654	791	1 431	2,19	1,81
85	Республика Саха (Якутия)	733	676	444	0,61	0,66	604	517	309	0,51	0,60
86	Забайкальский край	253	332	523	2,07	1,58	253	332	523	2,07	1,58
87	Приморский край	2 365	3 452	3 884	1,64	1,13	2 143	3 184	3 460	1,62	1,09
88	Хабаровский край	1 187	1 519	1 775	1,50	1,17	1 018	1 495	1 771	1,74	1,18
89	Еврейская АО	0	0	0			0	0	0		
90	Амурская область	766	672	422	0,55	0,63	766	672	422	0,55	0,63
91	Камчатский край		44	81		1,84		44	81		1,84
92	Магаданская область	2					2				
93	Чукотский АО										
94	Сахалинская область	393	378	300	0,76	0,79	393	378	300	0,76	0,79

8.2. Регион расположения объекта оценки и рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Географическое положение

Краснодарский край расположен в южной части Российской Федерации, на юго-западе Северного Кавказа. Примечательно, что территория субъекта полностью окружает Республику Адыгея. Регион омывается двумя морями – Черным и Азовским.

Большая часть Краснодарского края лежит в Кубанской низменности. Южнее течения главной красвой реки Кубани берет начало Кавказский хребет. Самая высокая точка в регионе – гора Пшехахо, высота которой – 3256 метров. На Черноморском побережье крупной рекой является Мзымта, начало которой высоко в горах.

Богатый растительный мир Краснодарского края представлен обширными ковыльными степями, плодовыми садами вдоль берегов рек, а также шикарной средиземноморской флорой.

Три климатические зоны можно найти на территории Краснодарского края – приморский климат умеренных широт в северной части, полусухой климат средиземноморья (линия от Анапы до Туапсе) и влажный субтропический в районе Адлера. Высотная поясность ярко выделена в горных районах.

Лето в Краснодарском крае довольно жаркое, теплое и продолжительное, а зима мягкая и короткая. Летом на побережье средняя температура составляет 22-25 градусов выше нуля. Бывают и знойные деньки – до 35 градусов. Если говорить о зиме, то в среднем столбик

термометра держится на отметке +5 на побережье, на равнинных удаленных от моря территориях -5, а в горах -8. Купальный сезон начинается в середине мая и заканчивается только в октябре.

В Краснодарском крае каждый турист сможет найти себе занятие по душе, однако приоритетным направлением все же является пляжный отдых у Черного и Азовского морей.

Азовское море мелководное, отчего хорошо прогревается уже в мае, но и остывает так же стремительно. Для азовского побережья характерны протяженные (до 10 километров) пляжи из ракушечника и песка. Вход в воду пологий с постепенным набором глубины. Все это делает пляжи Азовского моря популярными для отдыха с детьми.

Наиболее популярно Черноморское побережье – порядка 400 километров с изменяющимся характером рельефа и природных условий. Северная часть, оканчивающаяся на юге в Анапе, покрыта мелким песком, далее до самой границы с Абхазией идет уже галечная поверхность.

Пляжи курортов Краснодарского края благоустроены, имеют соответствующую инфраструктуру: кабинки для переодевания, лежаки, навесы, кафе, магазины пляжных принадлежностей, сувенирные лавки, спортивные площадки. Многие отели имеют пляжи собственные.

Помимо пляжного отдыха, в Краснодарском крае для туристов созданы прекрасные условия для занятий спортом и активного времяпрепровождения. На курортах популярны такие виды, как джиппинг-туры, пешие экскурсии, прогулки верхом на лошади, сплавы по рекам, катание на квадроциклах, морская рыбалка, дайвинг и многое другое.

В Адлерском районе расположен знаменитый на весь мир после Олимпиады-2014 курорт Красная Поляна. В зимний период здесь действует множество трасс различного уровня сложности, подъемников и горнолыжных школ. Летом на Красной Поляне можно заниматься пешим туризмом и ездить на велосипедах.

Район расположения оцениваемого объекта

Общеэкономическая ситуация.

Тимашевский район расположен в юго-восточной части Краснодарского края, в 70 км от краевого центра г. Краснодара, в 260 км. от Новороссийска, в 60 км от Приморско-Ахтарска. Площадь района составляет 1506, 4 квадратных километров (2% территории Краснодарского края), из которых 126,5 тыс.га занимают земли сельхозназначения (в том числе 113,4 тыс.га пашни). Граничит с Динским, Калининским, Кореновским, Приморско-Ахтарским и Брюховецким районами.

В районе имеются развитая сеть автомобильных и железных дорог, по его территории проходят важнейшие железнодорожные, автомобильные маршруты федерального значения, которые ориентированы в сторону морских международных портов края и курортов Черного и Азовского морей. Развитие транспортной инфраструктуры является условием устойчивого развития экономики, способствующим росту товарооборота, объемов передачи информации, производственных мощностей, изменению структуры экономики. Тимашевск является крупным железнодорожным узлом с интенсивным движением железнодорожного транспорта по направлениям Ростов-на-Дону, Краснодар, черноморское побережье Кавказа.

Тимашевский район, экономически развитый агропромышленный район Кубани, в состав которого входит одно городское и 9 сельских поселений. Хорошие урожаи, высокоразвитое животноводство, перерабатывающие предприятия – все это составляет предмет гордости района.

В районе действуют 55 крупных предприятий, из них 16 бюджетообразующих, более 1200 предприятий малого и среднего бизнеса, около 200 предприятий торговли и общественного питания, 364 крестьянско-фермерских хозяйства. Не зря Тимашевский район относится к самым экономически развитым и инвестиционно привлекательным районам Кубани. На всю страну известна продукция ОАО «Молочный комбинат», фабрики «Нестле-Кубань», кондитерского комбината «Кубань», Медвёдовского мясокомбината. Особое внимание в производственной сфере Тимашевского района уделяется качеству не только поставляемой на рынок продукции, но и соответствующей упаковке. На это направлена деятельность ряда предприятий по изготовлению тары и упаковки: ЗАО «Константия Кубань», ЗАО «ЭС СИ ЭЙ ПЭКЭДЖИНГ Кубань», ЗАО «АР Картон» и ООО «Краун КОРК Кубань».

Весомый вклад в экономику района вносит ОАО «Молочный комбинат», перерабатывающий 700 тонн молока каждые сутки. Современное европейское оборудование позволяет выпускать продукцию стабильно высокого качества, отвечающую мировым стандартам. К примеру, молочные продукты под брендом «Вимм-Билль-Данн»: «Чудо», «Веселый молочник», «Кубанская буренка» -можно найти на прилавках в каждом магазине. Совершенствование производства ежегодно позволяет увеличивать выпуск продукции до 20%.

Почти за 20 лет существования кондитерского комбината «Кубань» значительно вырос ассортимент выпускаемой продукции. Успешное освоение новых технологий, приобретение нового оборудования для производства конфет и шоколада, установка производственного комплекса по выпуску вафель, позволили предприятию довести выработку кондитерских изделий до 5 тысяч тонн в год. Сегодня коллектив работает над разработкой технологий, направленных на изготовление экологически чистой продукции.

Фабрика «Нестле-Кубань» является примером практики вложения прямых инвестиций в реальный сектор экономики Кубани. Стоимость инвестиций составляет около 120 млн. долларов США. На сегодняшний день фабрика «Нестле Кубань» является одним из крупнейших работодателей и налогоплательщиков в Тимашевском районе. До конца года предприятием будет выпущено 24 тысячи тонны растворимого кофе. Предприятие также вырабатывает мороженное под брендом «НЕСТЛЕ».

ОАО «Медведовский комбинат» ведёт реконструкцию и модернизацию производства, устанавливает оборудование мировых производителей, которое позволяет производить продукцию высокого качества в современной упаковке. К концу 2008 года ожидается выпуск колбасных изделий в объёме 14 тысяч тонн.

Производство и переработка сельскохозяйственной продукции являются приоритетными направлениями развития Тимашевского района. Аграрный сектор экономики является основным социально значимым и от его деятельности напрямую зависит деятельность перерабатывающего комплекса. Здесь действуют 18 крупных предприятий, 364 крестьянских (фермерских) хозяйств, полным ходом идёт развитие АПК. По итогам 2007 года, производство зерна составило более 300 тысяч тонн, подсолнечника - 40 тысяч тонн, сахарной свёклы - около 100 тысяч тонн. Валовое производство молока составляет 46 тысяч тонн.

Очевидно, что производственные успехи невозможны без решения социальных проблем. Благодаря губернатору Краснодарского края А. Н. Ткачёву, тесному взаимодействию муниципального образования со всеми департаментами администрации края, удалось реализовать на условиях софинансирования целый ряд социальных программ, исполнение которых самому району было бы непосильно. На уровне муниципального образования консолидация сил и возможностей всех поселений также дала свои ощутимые результаты.

Здравоохранение района представлено 6 больницами на 630 коек круглосуточного стационара, десятью ФАПами и пятью амбулаториями. В сфере образования наряду с укреплением МТБ школ уделяется серьёзное внимание развитию сети ДДУ, нравственному и патриотическому воспитанию. В районе хороший спортивный потенциал. В рамках социальных программ в городе начато строительство оздоровительного спортивного комплекса, такой же комплекс в ближайшее время планируется построить в мкр. «Индустриальный». Немаловажное значение уделяется поддержке и развитию культуры, молодежной политике.

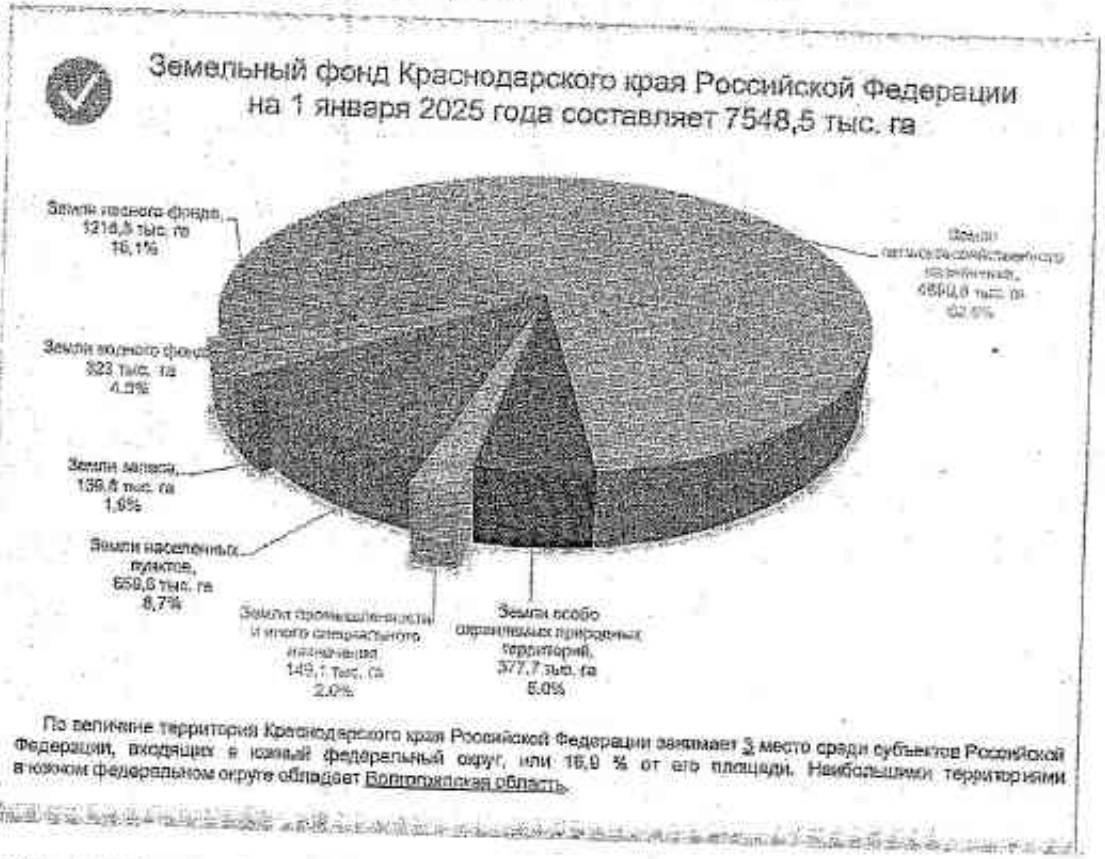
Муниципальное образование Тимашевский район занимает одну из ведущих позиций в экономическом пространстве Краснодарского края и относится к числу муниципальных образований со средним уровнем развития.

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

8.3. Определение сегмента рынка к которому принадлежит оцениваемый объект

Площадь Краснодарского края составляет 7548,5 тыс. га, из них большую площадь занимают земли сельскохозяйственного назначения (4680 , 8 тыс. га). Край расположен в юго -западной части Северного Кавказа, 45 - я параллель делит его примерно на две равные части. На северо - востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке - со Ставропольским краем, на юге - с Абхазией. С северо -запада и юго -запада территория края омывается Азовским и Черным морями. Общая протяженность границ края - 1 540 км, из них 800 км по суше и 740 км – по морю. Наибольшая протяженность края с севера на юг - 327 км и с запада на восток - 360 км. Краснодарский край является южным регионом России. В крае проживает свыше пяти миллионов человек, в том числе около 53 % - в городах и 47 % - в сельской местности . Средняя плотность населения - 67 человек на 1 квадратный километр. Территория края сложилась из части территорий, занимаемых до революции Кубанской областью и Черноморской губернией. Две административные единицы были объединены в Кубанско -Черноморскую область, которая в 1920 году занимала территорию 105 , 5 тыс. квадратных километров. В 1924 году образован Северо-Кавказский край с центром в Ростове-на-Дону, в 1934 году он разделился на Азово -Черноморский

(центр - Ростов -на -Дону) и Северо - Кавказский (центр - Ставрополь) края. 13 сентября 1937 года Азово -Черноморский край был разделен на Ростовскую область и Краснодарский край, включая Адыгейскую автономную область. В 1991 году Адыгейская автономная область вышла из состава края и была преобразована в Республику Адыгея.



Площадь земельного фонда Краснодарского края составляет 7548,5 тыс. га. Земли сельскохозяйственного назначения в сравнении с 2023 годом уменьшились на 0,2 тыс. га за счет включения в границы населенных пунктов земель сельскохозяйственного назначения. Площадь земель населенных пунктов увеличилась на 6,2 тыс. га, что объясняется изменение границ населенных пунктов на основании нормативно-правовых актов, включения в границы населенных пунктов земель сельскохозяйственного назначения, промышленности, особо охраняемых территорий, земель лесного и водного фондов, а также земель запаса. Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения увеличились на 0,1 тыс. га в связи с переводом земель из категории сельскохозяйственного назначения. Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов уменьшилась за счет изменения границ населенных пунктов. Площадь земель лесного фонда уменьшилась на 2,7 тыс. га, в связи с переводом земель в земли населенных пунктов и земли особо охраняемых территорий. Площадь земель запаса уменьшилась на 0,2 тыс. га в следствие перевода земель в категорию земель населенных пунктов.

8.4 Анализ рынка недвижимости.

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка

- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

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

Продажа земельных участков производственного назначения в Тимашевском районе

№	Местонахождение	Площадь, сот	Стоимость объекта	Стоимость за 1 сот.	Источник информации
1	Краснодарский край, Тимашевский р-н, Новоленинское сельское поселение	6	600 000	100 000	https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izha_7992632852?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntsOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCYzFRZHpyYjRya2xuRHQyIjt9oKLtT8AAAA
2	Краснодарский край, Тимашевский р-н, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский	10	1 500 000	150 000	https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izha_8165412633?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntsOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCYzFRZHpyYjRya2xuRHQyIjt9oKLtT8AAAA
3	Краснодарский край, Тимашевский муниципальный р-н, хутор Ленинский, Красная ул.	15	1 000 000	66 667	https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izha_1331135170?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntsOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCYzFRZHpyYjRya2xuRHQyIjt9oKLtT8AAAA
4	Краснодарский край, Тимашевский р-н, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский	10	1 000 000	100 000	https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izha_4499384258?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntsOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCYzFRZHpyYjRya2xuRHQyIjt9oKLtT8AAAA
5	Краснодарский край, Тимашевский р-н, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский	3	400 000	133 333	https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._izha_8064763960?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntsOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCYzFRZHpyYjRya2xuRHQyIjt9oKLtT8AAAA
6	Краснодарский край, Тимашевский р-н, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, ул. Космонавтов, 5	30,50	1 000 000	32 787	https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_305_sot._izha_2349597209?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntsOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCYzFRZHpyYjRya2xuRHQyIjt9oKLtT8AAAA
7	Краснодарский край, Тимашевский р-н, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, ул. Космонавтов, 42	15	500 000	33 333	https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izha_4019321656?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntsOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCYzFRZHpyYjRya2xuRHQyIjt9oKLtT8AAAA
8	Краснодарский край, Тимашевский р-н, Новолеушковское сельское поселение, хутор Ленинский, Зелёный пер.	13,80	900 00	65 217	https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_138_sot._izha_7374087232?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntsOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCYzFRZHpyYjRya2xuRHQyIjt9oKLtT8AAAA

В результате анализа рынка было установлено, что интервал значений цен предложения данного сегмента округленно составляет 32 787 – 150 00 руб./ сот. **Среднее арифметическое значение составляет 85 167 рублей за 1 сот.**

8.5. Анализ основных факторов (ценообразующих и внешних), влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При оценке рыночной стоимости на нее влияет и период, в котором она рассматривается.

В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость. Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням:

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы: архитектурно-строительные и финансово-эксплуатационные.

Корректировка рыночной стоимости на торг

Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimostizemelnykh-uchastkov) Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

К объектам аналогам применена понижающая корректировка в размере -8%.



Корректировка общую площадь

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimostizemelnykh-uchastkov)
Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб) Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель

промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией: C=b* S C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м., S– общая площадь земельного участка, кв. м., b– коэффициент активности рынка, n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади. Итоги расчетов СтатРиелт (http://statrielt.ru/) на основе актуальной рыночных данных

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

В рамках исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие категории:

- Земли населённых пунктов
- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли промышленности, специального назначения (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения) Категории земель запаса, водного, лесного фонда, особо охраняемые территории объединены в рамках исследования в единую группу с наименованием «прочие» в связи с тем, что участки в данных категориях практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке. При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, расположенные в непосредственной близости от границы населенного пункта.

Таблица 12. Матрица корректировок по категории земель участков со схожим местоположением

Объект оценки / Объекты сравнения				
Прочие категории	1,00	2,63	3,00	3,00
Земли сельскохозяйственного назначения	0,38	1,00	1,14	1,54
Земли промышленности, спец. назначения	0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населённых пунктов	0,25	0,65	0,75	1,00

К объектам аналогам №1,2 применена понижающая корректировка в размере - 35%, объект оценки относится к землям населенных аналог к землям сельскохозяйственного назначения. Согласно сборника корректировок «Земельные участки» 2023 коэффициент ОО – 1,00, ОА – 1,54 ((1/1,54)-1)=-35%

8.6 Основные выводы

1. Объект оценки относится к земельным участкам, категория: земли населенных пунктов.
2. Спрос и предложение. На рынке недвижимости исследуемого сегмента рынка, объем предложений превышает спрос.
3. В результате анализа рынка было установлено, что интервал значений цен предложения данного сегмента округленно составляет 32 787 – 150 00 руб./ сот. **Среднее арифметическое значение составляет 85 167 рублей за 1 сот.**

4. Типичный срок экспозиции составляет 6-10 месяцев, при среднем значении 8 месяцев. Ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Примерный срок реализации составит от 6 до 10 месяцев.

Проведенное исследование рынка недвижимости и в частности сегмента рынка, к которому относится объект оценки, достаточно для корректного проведения расчетов по определению стоимости объекта. По мнению оценщика, использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость собственности. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное и рентабельное на момент оценки. Это такое использование участка земли и расположенных на нём строений, которое обеспечит наиболее высокую отдачу сегодня или в ближайшем будущем. Анализ делится на две части: оптимальное использование вакантного участка земли и оптимальное использование участка со строениями.

Законодательная разрешенность

В первую очередь определяются варианты использования, соответствующие в данном месте законодательным и муниципальным актам.

Согласно первоначальному функциональному назначению, оцениваемого объекта является объектом недвижимого имущества, что подтверждается предоставленными документами и данными проведенного визуального осмотра.

Таким образом, наиболее эффективный вид использования объекта оценки – его фактический вид.

Финансовая оправданность

Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Критерием финансовой оправданности осуществимости является возврат капитала, превышающего расходы на компенсацию затрат; на содержание, финансовых обязательств и самих инвестиций.

Вывод:

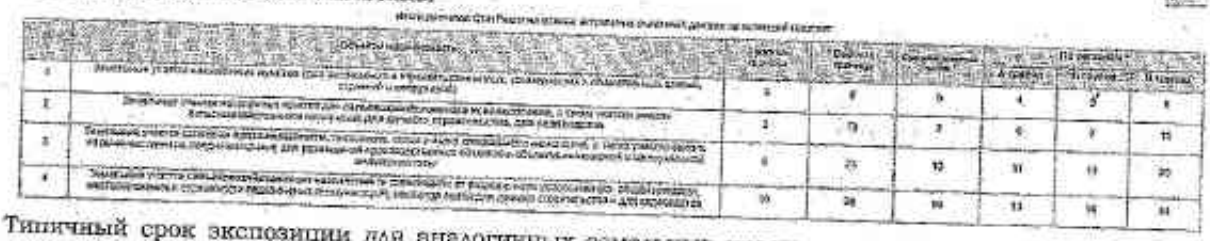
В результате проведенного анализа, Оценщик пришел к заключению, что наилучшим и наиболее эффективным использованием является текущее использование – нежилые знания бойни и весовой на земельном участке.

9.1 Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Согласно данным информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"Статриелт - Statriclt срок ликвидности находится в пределах:

Ассоциация
СтатРиелт

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года



Типичный срок экспозиции для аналогичных земельных участков составляет 6-23 месяцев, при среднем значении 13 месяцев.
При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:
Местоположение: в пределах Тимашевского района.
Тип: земельный участок для эксплуатации здания котельной.
Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.
Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне.
Примерный срок реализации составит от 6 до 23 месяцев.

Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах). Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)



Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
- В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

В данном отчете использовались следующие виды стоимости объекта оценки:

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- Рыночная стоимость;
- Равновесная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон)

Рыночная стоимость объекта оценки (В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона 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 совершенной 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 (В соответствии с частью пятой статьи 3 Федерального закона) - 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.

Подходы к оценке:

Для определения рыночной стоимости объекта в процессе оценки необходимо учитывать физические, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на его стоимость.
В соответствии с ФСО №1 при оценке того или иного вида стоимости объекта оценки используют три основных подхода:

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается, исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям для которых она определяется и точности использованных при ее расчете методов.

Предпосылки стоимости

Предпосылки стоимости включают следующее:

- предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки;
- предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками.

Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

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

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

10.1.1. Обоснование методов определения стоимости объекта.

- При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.
- В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
- При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты 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

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения; период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации); соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются: цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости; мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности

организации) при оценке бизнеса: цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу; использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок; учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках; рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами; учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки; определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода.

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода; заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности: модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования; метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования; методы сравнительного подхода.

Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования; метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения.

Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями: вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

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

- Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.
- В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; 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: полезность рассматриваемого

объекта может быть обеспечена только точной его копией; затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

- Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения: расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение); определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки; вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.
- 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.
- Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.
- При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки: на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки; на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью; на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 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);
- 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;
- 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.

10.2. Расчет стоимости Объекта методами затратного подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта оценки, т.е. его себестоимость. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Земельный участок, в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что возведено на земельном участке, следует расценивать как неотделимый элемент единого объекта недвижимости, т.е. заложен принцип единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом гражданского оборота, и как любой товар земля должна иметь рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо учитывать в процессе оценки стоимости.

К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации, в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Метод применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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 и сооружения, 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 УПВС1986, 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 УПВС1986, подбор объекта-аналога рекомендуется производить поиском «отрасли, а также объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту».

Расчет величины затрат на создание объектов оценки

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 оцениваемых зданий, а также выводы о наиболее эффективном использовании Объектов оценки (см.8 раздел) 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 объектов 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-1986, поскольку оцениваемое здания и сооружения построены в 1974 году, и все их характеристики соответствуют выбранному базовому объекту в сборнике УПВС.

Определения индекса рыночного удорожания для сборников УПВС

На начало 2 квартала 2026 г.

$$C = C_{ПБ} \times N \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6, \text{ где}$$

$C_{ПБ}$ - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

К расчетной стоимости единицы измерения были применены следующие коэффициенты:

K_1 - понижающие коэффициенты для III климатического района.

K_2 – коэффициент, учитывающий наличие/ отсутствие конструктивных элементов в строении (согласно сборника Ко-Инвест),

K_3 – **1,20** – Индекс изменения сметной стоимости перевода цен 1969г., в цены 1984 г., межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ 2007 «Индексы цен в строительстве» выпуск 58, стр.42

K_4 – **1,04** – Территориальный коэффициент для Краснодарского края.

K_5 = **215,24** –индекс изменения стоимости СМР (без НДС) на 2 квартал 2026г., рассчитанный следующим образом:

224,228 – фактический индекс СМР к 01.01.2024 на июнь 2026 (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ 2024 «Индексы цен в строительстве» выпуск 133, стр.98);

*K_5 = **215,24** –индекс изменения стоимости СМР (без НДС) на 2 квартал 2026г., рассчитанный следующим образом:

(8,907/7,02) * (224,228/130,913) = 2,157, где

8,907 – средний региональный индекс СМР на декабрь 2020 по Краснодарскому краю (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ 2015 «Индексы цен в строительстве» выпуск 90);

7,020 – средний региональный индекс СМР на 2 квартал 2013 по Краснодарскому краю (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ 2020 «Индексы цен в строительстве» выпуск 113);

Переход от индекса СМР декабря 2020 к февралю 2026:

130,913 – фактический индекс СМР к 01.01.1991 на декабрь 2020 (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ 2015 «Индексы цен в строительстве» выпуск 90);

224,228 – фактический индекс СМР к 01.01.2024 на июнь 2026 (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ 2024 «Индексы цен в строительстве» выпуск 133, стр.98);

Применяем данные коэффициент к общеотраслевому средневзвешенному индексу СМР на 2 квартал 2013г. без учета НДС (к базисным ценам 1984г.):

99,78 * 2,157 = **215,24**, где

99,78 – общеотраслевой индекс изменения сметной стоимости СМР (без НДС) во 2 квартале 2013г. (Письмо Департамента строительства Краснодарского края от 04.06.13г. №67-1990/13-01-06 «Об индексах на 2 квартал 2013 года»).

Коэффициент на различие в сейсмичности

Коэффициент вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике УПСС:

$$Ксейсм = \left(\frac{aj}{ac}\right),$$

где

Ксейсм - коэффициент на различие в сейсмичности

ac и aj — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта:

Поправка на различие в сейсмичности вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике УПСС с помощью коэффициентов, представленных в таблице ниже.

Сейсмичность в баллах	Коэффициент на различие сейсмичности
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

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
Анапа	8	Витязево	8	Калинино	7
Апшеронск	8	Владимирская	7	Коноково	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	Пашковский	7	Туапсе	8
Курчанская	8	Полтавская	7	Успенское	7
Кутаис	8	Приморско-Ахтарск	7	Усть-Лабинск	7
Лабинск	7	Псебай	8	Хадыженск	8

Ачуево	7	Новомихайловский	8	Темрюк	8
Белореченск	7	Новороссийск	8	Тимашевск	7
Крымск	8	Отрадная	7	Троицкая	8
Курганинск	7	Пашковский	7	Туапсе	8
Курчанская	8	Полтавская	7	Успенское	7
Кутаис	8	Приморско-Ахтарск	7	Усть-Лабинск	7
Лабинск	7	Псебай	8	Хадыженск	8

Определение прибыли предпринимателя

Основным принципом при оценке объекта недвижимости с использованием затратного подхода является принцип замещения.

Этот принцип утверждает, что покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем обойдется ему создание объекта аналогичной полезности в разумные сроки.

Инвестируя деньги в готовый объект недвижимости, покупатель несет издержки по приобретению земельного участка и оплачивает прошлые издержки по созданию на нем зданий с учетом предпринимательской прибыли. При создании же объекта аналогичной полезности покупатель должен будет приобрести земельный участок и инвестировать деньги в создание зданий, с тем чтобы к концу строительства стать владельцем улучшенного земельного участка. Если рассматривать эти два проекта как альтернативные, то принцип замещения говорит о том, что текущая стоимость этих проектов должна быть одинаковой.

Прибыль предпринимателя – это вознаграждение, на которое может рассчитывать инвестор (предприниматель), который осуществляет проект по строительству объекта, сверх компенсации издержек (прямых и косвенных), учитывая норму отдачи по альтернативным вариантам инвестиций и срок осуществления проекта. Эта величина может рассматриваться либо как вознаграждение за деятельность застройщика (с учетом рисков, связанных со строительством), либо как компенсация упущенной прибыли (вмененных издержек) инвестора за период строительства.

Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti) в среднем составляет: 9,00%.



№	Объекты	Размер корректировки	Нижняя граница	Среднее значение
1	Убойные пункты	6,00	6,18	6,24
2	Торговые помещения отдельно	6,00	6,14	6,47
3	Офисные и другие общественные помещения в здании	6,00	6,12	6,09
4	Складские помещения и здания	6,04	6,16	6,07
5	Производственные помещения в здании	6,02	6,19	6,47
6	Сельскохозяйственные здания и производственные помещения сельскохозяйственного назначения	6,00	6,20	6,06

Ниже приведены характеристики выбранного объекта-аналога, а также его справочная стоимость (руб. / куб. м) с выделением удельных весов строительных конструкций и инженерных систем.

Таблица 7. Убойные пункты

Характеристика

Стены кирпичные и кирпичные столбы с забиркой из бревен. Покрытия асбоцементом по деревянному основанию.

Группа капитальности III и IV.

Таблица 7

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания, руб.

Административная часть	Объем здания 1000 куб. м и более	
	стены	
города	кирпичные	кирпичные столбы с забиркой из бревен
	а	б
1	19,2	18,7
2	19,6	20,1
3	21,1	21,7
4	23,0	23,6
5,6,7	25,0	25,6
8	34,0	35,5
9	44,2	45,3

Удельные веса отдельных конструктивных элементов, % (к табл. 7)

Наименование конструктивных элементов	5	6
Фундаменты	6	5
Стены и перегородки	30	28
Перекрытия	12	11
Кровля	3	3
Полы	5	5
Проемы	13	14
Отделочные работы	13	15
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	5	5
Прочие работы	6	6
Итого	100	100

Таблица 22. Автомобильные весы грузоподъемностью 30 т

Характеристика зданий

Надземная часть — стены из облицованного кирпича. Перекрытия из сборных железобетонных плит с круглыми пустотами. Кровля рулонная в три слоя. Подземная часть — фундаменты и стены подвала из сборных железобетонных блоков. Полы цементные и метлахские по бетонной подготовке. Электроосвещение.

Группа капитальности II.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 22

Территориальный пояс	Объем зданий до 1000 куб. м
1	19,0
2а	20,4
2б	21,8
3	22,1
4	23,7
Приравненный к Крайнему Северу (4-го пояса)	26,2
5	25,4
6	30,0
7	29,2
8	44,9
9	52,9

Таблица 8. Расчет стоимость воспроизводства объектов недвижимого имущества

Наименование объекта	Код по классификатору ОКОФ	УПСС в целом (или его часть)	Единица измерения	Корректирующий коэффициент	Корректирующий коэффициент	Коэффициент пересчета	Корректирующий коэффициент	НДС	Количество (площадь) Объекта, кв. м	Стоимость воспроизводства объекта оценки с учетом НДС, руб.
Убойный цех	Сборник 14 Здания и сооружения мясной и молочной промышленности — Отдел 1. Мясная промышленность — Таблица 7. Убойные пункты	19,0	куб.м.	1	1,04	215,240	0,847	1,00	426	2 070 681

Навозная	Сборник 26: Здания и сооружения в отраслях, подсобных, вспомогательных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях — Том IV. Подсобные производства, дорожное хозяйство, внешнее водоснабжение и канализация, газоснабжение и другие здания и сооружения, специфические для сельского хозяйства — Отдел 1. Производственные предприятия — Раздел 1. Предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции — Таблица 22. Автомобильные весы грузоподъемностью 30 т	20,4	куб.м.	1	1,04	215,240	9,847	1,00	41,8	209 988

Расчет износа и устареваний

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.

Расчет физического износа

Физический износ может быть определен различными способами, практически все из которых основаны на сравнении с объектами-аналогами, чье физическое состояние известно.

Наиболее распространенным способом является экспертно-нормативный метод, когда по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе визуального осмотра конструкций объекта имущества, им или всему зданию присваивается соответствующая величина износа.

Процент износа конструктивных элементов объекта имущества определялся Оценщиком на основании материалов исследований о накоплении износа зданиями различных конструкций с учетом классификации, приведенной в «Методике определения физического износа гражданских зданий», утверждённой приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 г. № 404.

Определение физического износа методом экспертизы состояния объекта имущества в целом

Таблица 9 – Расчет физического износа

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 эксплуатации, 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.

По данным вышеприведенной таблицы значение физического износа объекта оценки находится в диапазоне 21-40%

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание – функциональный износ – Ифун, 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 все 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 годов прошлого столетия, действовали нормы проектирования, которые позволяли проектировать и строить здания и сооружениняе 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 в среднем от 2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники – 50-80% в год, Для строитель- ной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% в год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачек в использовании в строи- тельной 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;

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

Ифункц- 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[8]

Темп роста научно-технического прогресса (НТП) в среднем в год составляет 0,8%. Время определяет возраст объекта.

Величина функционального устаревания объекта составит:

Таблица 10

п/п	Наименование	Год постройки	Дата оценки	Величина функционального устаревания	Функциональный износ (%)
1	нежилое знание, общей площадью 94,10 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:187, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 1	1974	2026	Ифункц=1-(1/(1,008)^(2026-1974))=33,92%	33,92%
2	нежилое знание, общей площадью 14,80 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:187, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 2	1974	2026	Ифункц=1-(1/(1,008)^(2026-1974))=33,92%	33,92%

Проведем проверку полученных значения по укрупненной шкале 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

Расчет внешнего (экономического) устаревания

МЕТОДЫ ИЗМЕРЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСТАРЕВАНИЯ

Существует несколько общепринятых методов измерения экономического устаревания, включая следующие:
- метод рыночной экстракции
- метод сравнения продаж подобранных пар
- метод капитализации потерь дохода
- метод анализа бесполезности;

В качестве примечания отметим, что Аарон Ротковски в своей статье [4] в том же журнале 2016 г. выделяет только три метода, исключив метод рыночной экстракции, а Майкл Ремша в [5][2] определяет целых девять методов, при этом метод подобранных пар он вообще не рассматривает, а некоторые представленные им методы не вызывают желания их использовать в российской практике по причине слабой обоснованности. Тем не менее Рейли рассматривает только те методы, которые он относит именно к «лучшей практике». Применение метода рыночной экстракции (market extraction method) предусматривает следующее:
— сначала оценщик определяет продажи сопоставимых объектов;
— затем оценщик сравнивает цену продажи каждого объекта с затратами за вычетом физического износа и функционального устаревания для каждого сопоставимого объекта недвижимости;
— если цена продажи превышает затраты за вычетом физического износа и функционального устаревания, то экономического устаревания нет;
— если цена продажи меньше затрат за вычетом физического износа и функционального устаревания, то этот дефицит указывает на экономическое устаревание;
— показатель экономического устаревания можно разделить на затраты создания нового сопоставимого имущества (или на затраты сопоставимого имущества за вычетом физического износа), чтобы рассчитать процент экономического устаревания;
— этот процент экономического устаревания может быть применен к оценке затрат для объекта оценки.

Применение метода сравнения продаж подобранных пар (matched pair sales comparison method) предусматривает следующее:
— сначала оценщик определяет подходящие сопоставимые пары для сравнения;
— подобранными парами могут быть либо(1) два сопоставимых объекта, которые были проданы примерно в одно и то же время
— один испытывает экономическое устаревание, а другой нет, либо(2) один и тот же объект недвижимости, который был продан недавно (испытывает экономическое устаревание) и который был продан годами ранее (до того как испытал экономическое устаревание);
— данные о ценах продажи соответствующей пары анализируются для расчета процента измерения экономического устаревания;
— этот процент экономического устаревания может быть применен к оценке затрат создания объекта оценки.

Не будем оригинальными, если скажем, что в практике российской оценки рассчитывать на

применение двух описанных методов в тех случаях, когда применение затратного подхода именно критически необходимо — при оценке специализированного имущества, попросту бесполезно. Применение метода капитализации потерь дохода (capitalization of income loss method, CILM) предусматривает следующее: — анализируют один или несколько показателей дохода, специфичных для объекта (маржу прибыли или норму доходности); — выбирают соответствующие контрольные показатели дохода (например, исторические, прогнозируемые, отраслевые, сопоставимые с недвижимостью); — рассчитывают разницу между показателем фактического дохода (маржи или нормы доходности) для конкретного объекта и контрольным показателем дохода (маржи или нормы доходности); — эту разницу в показателях дохода (т. е. фактический и контрольный показатели) применяют к объекту оценки (либо в процентном выражении, либо в качестве капитализации дефицита дохода).

Этот метод, судя по «общей тональности» статьи Рейли, считается и им, и налоговыми органами именно наилучшим из всех общепринятых. Кроуфорд и Корниа [6] именуют оценку устаревания, определенную таким образом «истинным процентом устаревания» (true percentage of obsolescence), а Кроуфор и Слейд [7] используют этот метод в качестве эталонного при создании своего метода оценки промышленных объектов специального (т. е. одноцелевого) назначения. По-видимому, это и на самом деле так и этот метод надо пытаться использовать в первоочередном порядке, однако и сам Рейли (см. далее), и Кроуфорд и Слейд указывают на проблемы с получением достаточного для оценки экономического устаревания этим методом объема информации. Метод анализа бесполезности (inutility method) определения экономического устаревания обычно включает применение следующей формулы:

$$\%\ \text{бесполезности} = \left[1 - \left(\frac{\text{ФМ}}{\text{ПМ}}\right)^{X}\right] \cdot 100\%,$$

где ПМ — предполагаемая, проектная мощность объекта или номинальный объем производства или использования объекта;
ФМ — фактическая мощность объекта или фактический объем производства или использование объекта;
X — показатель степени — масштабный коэффициент роста затрат по сравнению с ростом объема продаж.

Особо отметим, что недозагрузка объекта может быть связана не с экономическим, а с функциональным устареванием. Объект может быть не загружен до номинальной мощности не потому, что нет спроса, т. е. имеет место экономическое устаревание, а потому, что такого спроса в принципе не может существовать, и речь следует вести о суперадекватных (избыточных) капитальных затратах (инвестициях), т. е. о функциональном устаревании. Это еще раз подчеркивает необходимость обоснования наличия экономического устаревания до начал его оценки, однако однократный учет недозагрузки решает проблему учета и функционального, и экономического устаревания вне зависимости от того, какое именно устаревание учитывается. Это относится и к CILM.
Этот метод оценки экономического устаревания предполагает, что экономическое устаревание прямо пропорционально бесполезности (или недоиспользованию). Однако метод предполагает, что все затраты на производство / утилизацию оцениваемой единицы являются переменными. То есть постоянных затрат на уровне объекта не существует. Следовательно, предполагается, что норма прибыли на уровне объекта остается постоянной (и адекватной) при всех уровнях его использования. Как правило, это предположение не соответствует действительности, поскольку в реальности постоянные затраты присутствуют практически всегда.

Метод анализа бесполезности известен и у нас (см., например, [8]). В [9] приведено теоретическое обоснование расчетной формулы на основании производственной функции Кобба — Дугласа (чего не встречается в иностранной литературе), т. е. обе спечена серьезная методологическая основа применения метода. Между тем помимо указанных отнюдь не безобидных предположений метода существуют серьезные вопросы к обоснованию масштабного коэффициента, которые рассмотрены нами в [10]. Дополнительно укажем, что масштабный коэффициент всегда получается на основании

данных о затратах создания, но не эксплуатации объектов имущества специального назначения. При этом обоснование этого параметра оценки является критичной для достоверности результата оценки экономического устаревания методом анализа бесполезности. Этот недостаток, а также тот факт, что в методе игнорируется наличие в структуре затрат постоянных затрат (не зависящих от уровня загрузки объекта), преодолевают Кроуфорд — Корниа — Слейд, в цитированных выше статьях [6, 7] разработав оригинальный (и, как нам представляется, очень перспективный для российской практики оценки) метод оценки специализированных активов с учетом всех форм износа и устареваний. Однако это тема для другой статьи.

МЕТОДЫ ИЗМЕРЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСТАРЕВАНИЯ

Существует несколько общепринятых методов измерения экономического устаревания, включая следующие:

— метод рыночной экстракции
- метод сравнения продаж подобранных пар, метод капитализации потерь дохода;
— метод анализа бесполезности;

В качестве примечания отметим, что Аарон Ротковски в своей статье [4] в том же журнале 2016 г. выделяет только три метода, исключив метод рыночной экстракции, а Майкл Ремпа в [5][2] определяет целых девять методов, при этом метод подобранных пар он вообще не рассматривает, а некоторые представленные им методы не вызывают желания их использовать в российской практике по причине слабой обоснованности. Тем не менее Рейли рассматривает только те методы, которые он относит именно к «лучшей практике». Применение метода рыночной экстракции (market extraction method) предусматривает следующее:
— сначала оценщик определяет продажи сопоставимых объектов;
— затем оценщик сравнивает цену продажи каждого объекта с затратами за вычетом физического износа и функционального устаревания для каждого сопоставимого объекта недвижимости;
— если цена продажи превышает затраты за вычетом физического износа и функционального устаревания, то экономического устаревания нет;
— если цена продажи меньше затрат за вычетом физического износа и функционального устаревания, то этот дефицит указывает на экономическое устаревание;
— показатель экономического устаревания можно разделить на затраты создания нового сопоставимого имущества (или на затраты сопоставимого имущества за вычетом физического износа), чтобы рассчитать процент экономического устаревания;
— этот процент экономического устаревания может быть применен к оценке затрат для объекта оценки.

Применение метода сравнения продаж подобранных пар (matched pair sales comparison method) предусматривает следующее:
— сначала оценщик определяет подходящие сопоставимые пары для сравнения;
— подобранными парами могут быть либо(1) два сопоставимых объекта, которые были проданы примерно в одно и то же время
— один испытывает экономическое устаревание, а другой нет, либо(2) один и тот же объект недвижимости, который был продан недавно (испытывает экономическое устаревание) и который был продан годами ранее (до того как испытал экономическое устаревание);
— данные о ценах продажи соответствующей пары анализируются для расчета процента измерения экономического устаревания;
— этот процент экономического устаревания может быть применен к оценке затрат создания объекта оценки.

Не будем оригинальными, если скажем, что в практике российской оценки рассчитывать на применение двух описанных методов в тех случаях, когда применение затратного подхода именно критически необходимо — при оценке специализированного имущества, попросту бесполезно. Применение метода капитализации потерь дохода (capitalization of income loss method, CILM) предусматривает следующее: — анализируют один или несколько показателей дохода, специфичных для объекта (маржу прибыли или норму доходности);

— выбирают соответствующие контрольные показатели дохода (например, исторические, прогнозируемые, отраслевые, сопоставимые с недвижимостью);
— рассчитывают разницу между показателем фактического дохода (маржи или нормы доходности) для конкретного объекта и контрольным показателем дохода (маржи или нормы доходности);
— эту разницу в показателях дохода (т. е. фактический и контрольный показатели) применяют к объекту оценки (либо в процентном выражении, либо в качестве капитализации дефицита дохода).

Этот метод, судя по «общей тональности» статьи Рейли, считается и им, и налоговыми органами именно наилучшим из всех общепринятых. Кроуфорд и Корнна [6] именуют оценку устаревания, определенную таким образом «истинным процентом устаревания» (true percentage of obsolescence), а Кроуфор и Слейд [7] используют этот метод в качестве эталонного при создании своего метода оценки промышленных объектов специального (т. е. одноцелевого) назначения. По-видимому, это и на самом деле так и этот метод надо пытаться использовать в первоочередном порядке, однако и сам Рейли (см. далее), и Кроуфорд и Слейд указывают на проблемы с получением достаточного для оценки экономического устаревания этим методом объема информации. Метод анализа бесполезности (inutility method) определения экономического устаревания обычно включает применение следующей формулы:

$$\%\ \text{бесполезности} = \left[1 - \left(\frac{\text{ФМ}}{\text{ПМ}}\right)^{X}\right] \cdot 100\%,$$

где ПМ — предполагаемая, проектная мощность объекта или номинальный объем производства или использования объекта;
ФМ — фактическая мощность объекта или фактический объем производства или использование объекта;
X — показатель степени — масштабный коэффициент роста затрат по сравнению с ростом объема продаж.

Особо отметим, что недозагрузка объекта может быть связана не с экономическим, а с функциональным устареванием. Объект может быть не загружен до номинальной мощности не потому, что нет спроса, т. е. имеет место экономическое устаревание, а потому, что такого спроса в принципе не может существовать, и речь следует вести о суперадекватных (избыточных) капитальных затратах (инвестициях), т. е. о функциональном устаревании. Это еще раз подчеркивает необходимость обоснования наличия экономического устаревания до начал его оценки, однако однократный учет недозагрузки решает проблему учета и функционального, и экономического устаревания вне зависимости от того, какое именно устаревание учитывается. Это относится и к СПМ.
Этот метод оценки экономического устаревания предполагает, что экономическое устаревание прямо пропорционально бесполезности (или недоиспользованию). Однако метод предполагает, что все затраты на производство / утилизацию оцениваемой единицы являются переменными. То есть постоянных затрат на уровне объекта не существует. Следовательно, предполагается, что норма прибыли на уровне объекта остается постоянной (и адекватной) при всех уровнях его использования. Как правило, это предположение не соответствует действительности, поскольку в реальности постоянные затраты присутствуют практически всегда.

Метод анализа бесполезности известен и у нас (см., например, [8]). В [9] приведено теоретическое обоснование расчетной формулы на основании производственной функции Кобба — Дугласа (чего не встречается в иностранной литературе), т. е. обеспечена серьезная методологическая основа применения метода. Между тем помимо указанных отнюдь не безобидных предположений метода существуют серьезные вопросы к обоснованию масштабного коэффициента, которые рассмотрены нами в [10]. Дополнительно укажем, что масштабный коэффициент всегда получается на основании данных о затратах создания, но не эксплуатации объектов имущества специального назначения. При этом обоснование этого параметра оценки является критичной для достоверности результата оценки экономического устаревания методом анализа бесполезности.

Этот недостаток, а также тот факт, что в методе игнорируется наличие в структуре затрат постоянных затрат (не зависящих от уровня загрузки объекта), преодолевают Кроуфорд — Корнив — Слейд, в цитированных выше статьях [6, 7] разработав оригинальный (и, как нам представляется, очень перспективный для российской практики оценки) метод оценки специализированных активов с учетом всех форм износа и устареваний. Однако это тема для другой статьи.

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ

Первые два метода измерения экономического устаревания — метод рыночной экстракции и метод сравнения продаж подобранных пар — в большей степени применимы к оценке имущества по принципу суммирования.

Метод бесполезности обычно занижает экономическое устаревание. Метод бесполезности позволяет измерять дефицит в объеме (производстве), но не дефицит в нормах прибыли или доходности. Ротковски комментирует использование метода анализа бесполезности следующим образом [4]:

Этот метод может оказаться не лучшим для сложных промышленных или коммерческих объектов, которые имеют несколько направлений бизнеса или которые иным образом имеют разные категории материального имущества, не связанные друг с другом. Это связано с тем, что измеряемая бесполезность относится только к активам, которые связаны с производством товара или услуги, рассматриваемых в формуле бесполезности. Эти активы могут представлять собой не все налогооблагаемые активы, принадлежащие налогоплательщику.

При этом, по его мнению, метод анализа бесполезности лучше всего подходит для объектов, где все активы способствуют производству одного и того же товара или услуги.

В таблице обобщены и сопоставлены относительные сильные и слабые стороны общепринятых методов измерения экономического устаревания по Рейли.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Как нам представляется, приведенная здесь информация восполняет существенный пробел в методологии российской оценки. В частности, хотя и не беспроблемным с точки зрения информационной составляющей, но полностью реальным в российской практике оценки является применение CILM и анализа бесполезности, поскольку в случаях, когда использование затратного подхода в оценке критически важно и без него оценка попросту не может состояться, оценка именно экономического устаревания вследствие не дозагрузки имущества способна служить ключевым элементом. В этом отношении очень характерны результаты расчетов, изложенные в цитированной выше статье Кроуфорда и Слейда [7]:

...По мере сокращения использования сокращение дохода (а значит, и стоимости. — А.С.) будет пропорционально больше, чем сокращение использования. Степень экономического обесценения достигает 100 % задолго до того, как коэффициент использования достигнет нуля. Вклад активов в стоимость падает до нуля, когда использование активов снижается до 50 % от запланированного использования.

Расчет накопленного износа

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

$$Ин = 1-(1-Ифиз)х(1-Ифункц)х(1-Ивн)$$

Таблица 11. Рыночная стоимость замещения объектов оценки с учетом износа

№ п/п	Наименование	Полная стоимость замещения, в руб.	Физический износ, %	Функциональный износ (%)	Внешний износ (%)	Совокупный износ, %	Совокупный износ, (руб.)	Рыночная стоимость определенная затратным подходом в руб.
1	нежилое здание, общей площадью 94,10 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:187, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 1	2 070 681	35%	33,92%	35%	72%	1 483 643	587 038
2	нежилое здание, общей площадью 14,80 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:185, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 2	209 955	35%	33,92%	35%	72%	150 433	59 522
	Итого:	**2 280 636**					**1 634 076**	**646 560**

Определение рыночной стоимости земельного участка

Расчет земельного участка в рамках данного отчета проводился с применением метода сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод к оценке с точки зрения продаж оценивается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой продажи.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен предложения или исключения из списка сравнимых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Учитывая состояние рынка (доступная информация по реальным сделкам купли-продажи отсутствует), были использованы цены предложений, на которые в процессе оценки были сделаны скидки на уторговывание (скидки на цену предложения), таким образом, в качестве аналогов использованы цены возможных сделок.

Изучение рынка и сбор данных.
На этом этапе, из представленных на рынке объявлений, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям.

Выбор единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности. Согласно ст. 19 ФСО-1 «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Однако невозможно само проведение такого анализа, потому как является недоступной информацией. Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение и окружение:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать район и провести тщательный анализ.
- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты исследуемой части могут использоваться для индивидуального жилищного строительства. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;
- **физические характеристики** (площадь) – применение поправки, если оцениваемый объект и подобранные аналоги имеют расхождения по площади.
- **транспортная доступность:** между аналогами и объектом оценки, как указывалось выше, нет значимых различий в плане транспортной доступности, поскольку все они расположены в сельской зоне, к которым походят внутригородские дороги.
- **инфраструктура** (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, и т.п.);

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- **обстоятельства** совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- **изменение цен** за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

Насколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги предлагаются на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта.

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

Таблица №12 Аналогичные объекты по сравнимым продажам (предложениям)

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Источник информации	-	https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_305_sot._izhs_2349597209?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YTpvOntzOjExOiJsb2NhbFBvaW9vaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1QVlQY0skTWV1dDZBUG1wIjt9M8JVVT8AAAA	https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4019331656?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YTpvOntzOjExOiJsb2NhbFBvaW9vaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1QVlQY0skTWV1dDZBUG1wIjt9M8JVVT8AAAA
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	ИЖС	ИЖС
Местоположение (адрес)	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселение Новолеушковское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602	Краснодарский край, Тимашевский р-н, Новолеушковское сельское поселение, хутор Ленинский, ул. Космонавтов, 5	Краснодарский край, Тимашевский р-н, Новолеушковское сельское поселение, хутор Ленинский, ул. Космонавтов, 42
Объем передаваемых прав	собственность	собственность	собственность
Условия продажи	типичные условия рынка	типичные условия рынка	типичные условия рынка
Условия (тип) сделки	сделка	предложение	предложение
Дата оценки / дата предложения, продажи, заключения сделки	Июнь 2026	Июнь 2026	Июнь 2026
Площадь, сот	16,51	30,5	15
Цена предложения, руб.	-	1 000 000	500 000
Цена предложения земельного участка, руб./сот.	-	32 787	33 333

Корректировка рыночной стоимости на торг

Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimostizemelnykh-uchastkov) Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

К объектам аналогам применена понижающая корректировка в размере -8%.



Корректировка общую площадь

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimostizemelnykh-uchastkov)
Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)
Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией: C=b* S C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м., S– общая площадь земельного участка, кв. м., b– коэффициент активности рынка, n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади. Итоги расчетов СтатРиелт (http://statrielt.ru/) на основе актуальной рыночных данных





Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

В рамках исследования рынка недвижимости выявлено, что наиболее активными на открытом рынке являются следующие категории:

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

Категории земель запаса, водного, лесного фонда, особо охраняемые территории объединены в рамках исследования в единую группу с наименованием «прочие» в связи с тем, что участки в данных категориях практически или абсолютно не встречаются на открытом рынке. При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, расположенные в непосредственной близости от границы населенного пункта.

Таблица 12. Матрица корректировок по категории земель участков со сходным местоположением

Объект оценки	Объект аналог	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда
Земли населенных пунктов	Другие категории	1,00	2,00	3,00	4,00
	Земли сельскохозяйственного назначения	0,33	1,00	1,15	1,54
	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	0,33	0,87	1,00	1,33
	Земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда	0,25	0,65	0,75	1,00

К объектам аналогам №1,2 применена понижающая корректировка в размере - 35%, объект оценки относится к землям населенных аналог к землям сельскохозяйственного назначения. Согласно сборника корректировок «Земельные участки» 2023 коэффициент ОО – 1,00, ОА – 1,54 ((1/1,54)-1)=-35%

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристика объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Цена предложения, руб.	определяется	1 000 000	500 000
Площадь земельного участка, сот	16,51	30,5	15
Условия (тип) сделки	сделка	предложение	предложение
Корректировка на уторгование, %	-	-8,00%	-8,00%
Скорректированная стоимость, руб.	-	920 000	460 000
Скорректированная стоимость, руб./сот.	-	30 164	30 667
Корректировки первой группы			
Объем передаваемых прав	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	-	30 164	30 667
Условия продажи	условия совершения сделки	типичные условия рынка	типичные условия рынка
Корректировка, %	-	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ сот.	-	30 164	30 667
Наличие инженерных сетей	центральные на участке	центральные на участке	центральные на участке
Корректировка, %	-	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	-	30 164	30 667
Корректировки второй группы			
Местоположение относительно автомагистралей	в населенном пункте	в населенном пункте	в населенном пункте
Корректировка, %		0%	0%
Площадь земельного участка, сот	16,51	30,5	15
Корректировка, %		16,6%	0,00%
Вид разрешенного использования	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		-35%	-35%

Суммарная корректировка второй группы		-26%	-43%
Скорректированная стоимость, руб./сот.		22 195	17 480
Абсолютная валовая коррекция		26,42%	43,00%
Коэффициент обратной валовой корректировки		74%	57%
Вес абсолютной корректировки, %	100%	56,35%	43,65%
Доля аналога в стоимости объекта оценки, руб.		12 507	7 630
Удельная стоимость, руб./сот	20 137		
Рыночная стоимость, руб.	**332 462**		

Результаты расчета стоимости объектов затратным подходом

Результаты расчета стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода представлены табанце 14.

п/п	Наименование	Площадь, кв.м., метр	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом в без учета НДС, руб.
1	земельный участок расположенный по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602	1651	23:31:0402019:602	332 462
2	жилое знание, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 1	94,10	23:31:0402019:187	587 038
3	нежилое знание, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 2	14,80	23:31:0402019:185	59 522
	Итого:			**979 022**

10.3. Расчет стоимости Объекта методами доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсия).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевом относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - метод дисконтированных денежных потоков - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем раздельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

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

10.4. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода

Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200"Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 07.12.2010 N 19129), Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не сможет реализовать п 10. ФСО № 5: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности). Метод сравнительного подхода не применен, т.к. отсутствует рынок аналогичных объектов на открытом рынке. Объект оценки относится к объектам жилищно-коммунального хозяйства.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка значений рыночной стоимости объекта на основе одного подходов – затратного (см. таблицу ниже). Проведение согласования результатов подходов не требуется.

таблица №15

Критерий качества	Результат, полученный сравнительным подходом	Результат, полученный доходным подходом	Результат, полученный затратным подходом	Итого
Соответствие оценщиной с помощью данного подхода стоимости цели оценки	0	0	100	100
Преобладание исходных данных из надежных источников	0	0	100	100
Преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и допущениями	0	0	100	100
Степень приближенности результата к действительной рыночной стоимости на момент оценки	0	0	100	100
Использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчетов	0	0	100	100
Суммарный ранг	0	0	100	100
Коэффициент весомости	**0**	**0**	**100**	**100**

Стоимость объектов определяется по формуле:

$$V = (V1 \times Q1) + (V2 \times Q2) + (V3 \times Q3)$$

Где: V- рыночная стоимость объекта оценки (руб.)

VV 1, V2, V3 – стоимость объекта, определённая с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно (руб.)
Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности каждого подхода соответственно.
Результаты согласования трех подходов к оценке сведены в таблицу

Таблица №16.

Подход оценки	Вес каждого подхода в итоговой величине стоимости, %
Затратный подход	100%
Доходный подход	Мотивированный отказ
Сравнительный подход	Мотивированный отказ

Таблица №17.

п/п	Наименование	Площадь, кв.м. метр	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом в без учета НДС, руб.
1	земельный участок расположенный по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602	1651	23:31:0402019:602	332 462
2	нежилое знание, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 1	94,10	23:31:0402019:187	587 038
3	нежилое знание, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 2	14,80	23:31:0402019:185	59 522
	Итого:			**979 022**

Исходя из полученных результатов, Оценщик пришел к заключению о том, что:

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1651 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:602, расположенный по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602, с расположенными на нем зданиями: нежилое знание, общей площадью 94,10 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:187, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 1;нежилое знание, общей площадью 14,80 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:185, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 2, без учета НДС, составляет: **979 022 (Девятьсот семьдесят девять тысяч двадцать два рубля).**

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ

Оценщиком был проанализирован рынок аренды объектов коммерческого назначения Краснодарского края, на основании печатных изданий и Интернет сайтов. Учитывая отсутствие реальных рыночных предложении по сдаче аналогично имущества в аренды, оценщик в качестве годовой арендной платы за пользование оцениваемым имуществом оценщик принимает доход, который мог бы получит собственник от сдачи оцениваемого имущества в аренду.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.

Ставка капитализации – выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода объекта к его рыночной стоимости.

Величина ставки капитализации определена в размере общей ставки, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов – и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Величина коэффициента капитализации определена по данным Справочника оценщика недвижимости -2025 «Земельные участки часть 2», под редакцией Л.А. Лейфер, зафиксирован в размере среднего значения 10,80%(стр.345 таб.329).

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал. Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики. Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг. Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов. Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость (/index.php/analiz-rynka/25-strukturariskov-pri-investirovanii-v-nedvizhimost)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации. Итоги расчетов Statrielt (http://www.statrielt.ru/) на основе рыночных данных за истекший квартал 2026 года, в среднем составляет 12%.

Таблица 329. Значения ставок капитализации. Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек. Коллективное мнение экспертов - оценщиков. Расширенный интервал

Класс объекта	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,2%	7,5%	14,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	10,8%	7,2%	14,4%
3. Земельные участки под рекреационно-специализированной сельскохозяйственной недвижимости	10,7%	6,9%	14,5%
4. Земельные участки под иную застройку	9,6%	6,5%	12,8%
5. Земельные участки под объекты резервации	10,6%	6,9%	14,4%

		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в столицах мира и городах-миллионерах так состоянию Москва, Санкт-Петербург, районных городах-миллионерах Московской и Ленинградской областей, городах-миллионерах, главных, областных и республиканских городах-миллионерах, расположенных в плотной застройке города на красной линии улицы с наличием автомобильных пробок	Среднее значение	Объекты недвижимости такого класса качества (Б, Б) в административных центрах субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные не в первой линии улицы (внутри квартала) с низким использованием от нормативных требований
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,18	0,22

Примечание:

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ СТАВКИ.

Расчет рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки методом рекапитализации в рамках доходного подхода.

Рыночная стоимость арендной платы за имущество составляет сумму рыночной стоимости арендной платы за объект оценки путем умножения рыночной стоимости на ставку доходности от сдачи объектов в аренду.

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование имуществом

п/п	Наименование	Площадь, кв.м., метр	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом без учета НДС, руб.	Значение ставки капитализации, %	Рыночная стоимость годовой арендной платы в год, без НДС руб.
1	земельный участок расположенный по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602	1651	332 462	10,80%	70 445
2	нежилое знание, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 1	94,10	587 038	12%	7 143
3	нежилое знание, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение,	14,80	59 522	12%	35 906

	хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 2				
	Итого:		**979 022**		**113 493**

Рыночная стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком общей площадью 1651 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:602, расположенный по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602, с расположенными на нем зданиями: нежилое знание, общей площадью 94,10 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:187, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 1;нежилое знание, общей площадью 14,80 кв.м., кадастровый номер 23:31:0402019:185, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, Новоленинское сельское поселение, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602 строение 2, без учета НДС составляет: **113 493 (сто тринадцать тысяч четыреста девяносто три рубля).**

Оценщик ***О.А. Матяшова***

ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65823729			
Кадастровый номер:	23:31:0402019:602		

Номер кадастрового квартала:	23:31:0402019
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2025
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	иные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселение Новодеревянковское, хутор Ленинский, территория Колхозная, земельный участок 602
Площадь, м2:	1051 +/- 356
Кадастровая стоимость, руб:	28631.83
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:31:0402019:185, 23:31:0402019:187, 24:31:0000000:2528
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Алтай Сергей Иванович, действующий(ая) на основании документа "АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОДЕРЕВЯНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТИМАШЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Ведущий инженер	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 2

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
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65823779			
Кадастровый номер:	23:31:0403019:602		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение
	Сведения о возможности предоставления правообладателем персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:31:0403019:602-23/240/2025-1 02.07.2025 09:52:16
4	Сведения об осуществленных 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 зарегистрированы	
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 заявленных поступивших, но не рассмотренных заявлениях о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Краткое наименование должности	Документ подписан электронной подписью Сертификат: [illegible] Владелец: [illegible] Действителен: [illegible]	Инициалы, фамилия

Земельный участок			Лист 3
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-69823779			
Кадастровый номер:	23:31:0104001:0502		
12	Сведения о наличии/отсутствии государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия

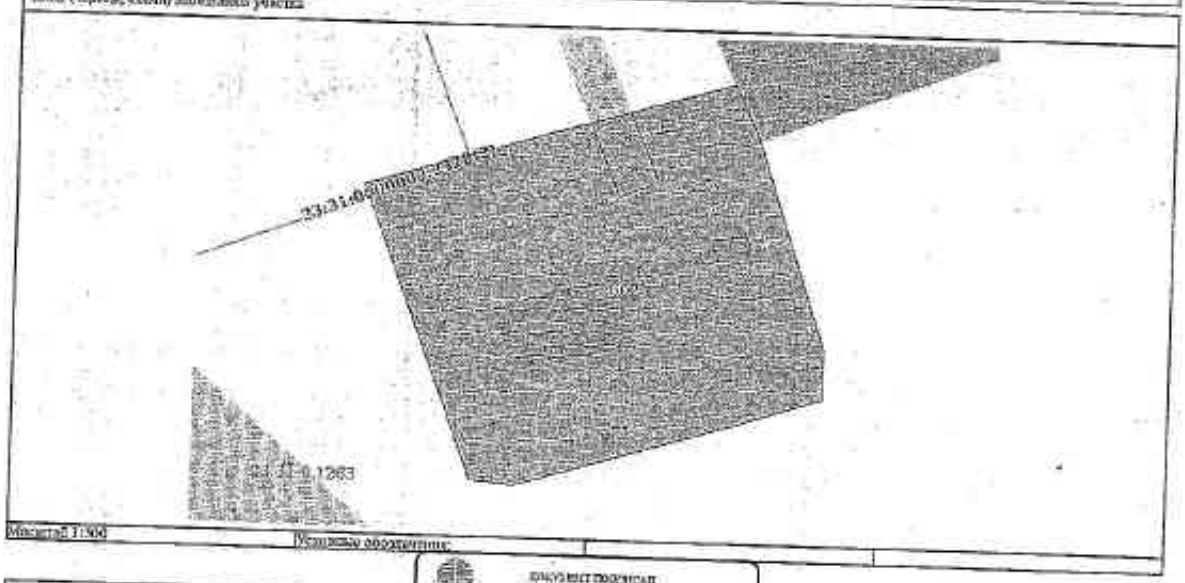
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65923779			
Кадастровый номер:	23:31:0403019:602		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:900 Условные обозначения:

должность уполномоченного лица		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: [illegible]

Владелец: [illegible]

ЛЕКАЛЬСТР

Действителен: [illegible]

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю

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 сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Всего

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 6
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-63825697			
Кадастровый номер:	23:31:0402019:185		

Номер кадастрового квартала:	23:31:0402019
Дата присвоения кадастрового номера:	28.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 32160
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселение Новопокровское, хутор Ленинский, территория Колхозная, здание 602 строение 2
Площадь, м2:	64.8
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:	1974
Кадастровая стоимость, руб:	303570.64
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:31:0402019:682
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 в целях признания жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодными 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 (части этажа), отсутствуют

должность уполномоченного лица органа, осуществляющего ведение государственного кадастра недвижимости	Документ подписан электронной подписью Сертификат: [illegible] Владелец: [illegible] РОСКАДАСТР Действителен: с 29.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 8

Запись

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-95835697			
Кадастровый номер:	23:31:0402019:185		
Получатель выписки:	Алиев Сергей Иванович действующий на основании документа "АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОЛЕНИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТИМАШЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ		

краткое наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: Владелец: Действителен: с по	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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: 2	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65625697			
Кадастровый номер:	23:31:0402019:185		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Динского района
	Сведения о возможности представления третьих лиц персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:31:0402019:185-23/240/2024-3 11.01.2024 11:17:28
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 наложении предположения на запрет распоряжения земельным участком	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	Ограничения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки, относящиеся к объекту недвижимости:	отсутствуют	

Документ подписан электронной подписью

Сведения о сертификате электронной подписи

Владелец

Действителен с [illegible] по [illegible]

Должность уполномоченного лица	Инициалы, фамилия

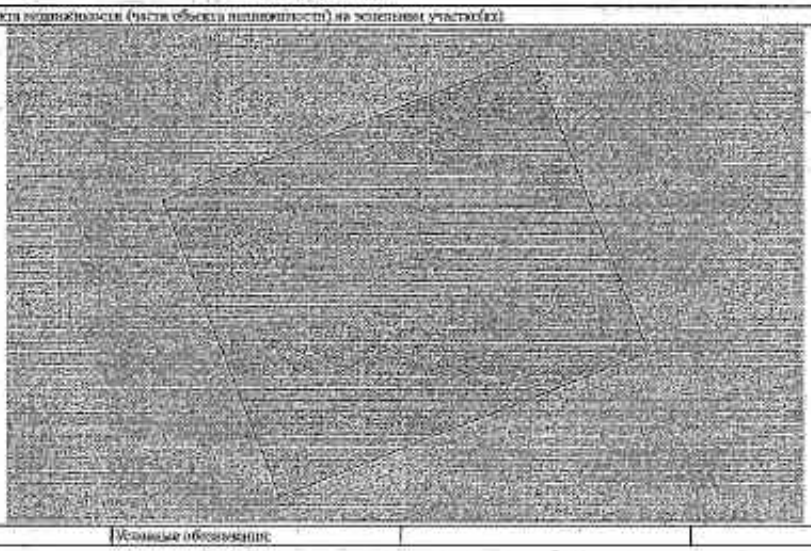
Раздел 4 Лист 4

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: 5	Всего листов выписки: 1
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65825697			
Кадастровый номер:	23:31:0402019:185		

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



Масштаб 1:50	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Краснодарскому краю

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных прав 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-001/2026-65924788			
Кадастровый номер:	23:31:0402019:187		

Номер кадастрового квартала:	23:31:0402019
Дата присвоения кадастрового номера:	29.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 32160
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Тимашевский, сельское поселение Новолеушковское, хутор Левенцовский, территория Кольцовая, здание 602 строение 1
Площадь, м2:	94.1
Наименование:	Нежилое
Назначение:	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:	1974
Кадастровая стоимость, руб:	1930134.97
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:31:0402019:602
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 иного 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: [illegible] Владелец: [illegible] Действителен: [illegible]	инициалы, фамилия

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.03.2026г. № КУВИ-001/2026-65934788			
Кадастровый номер:	23:31:0402010:187		
Получатель выписки:	Алехин Сергей Иванович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОДЕВИЧСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТИХОРЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ		

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

Раздел 2 Лист 3

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: 2	Всего листов выписки: 4
14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65824738			
Кадастровый номер:	23:31:0402019:187		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Новотитаровское сельское поселение Динского 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 23:31:0402019:187-23/200/2024-3 11.04.2024 10:42:55
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	Принадлежности 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	

должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

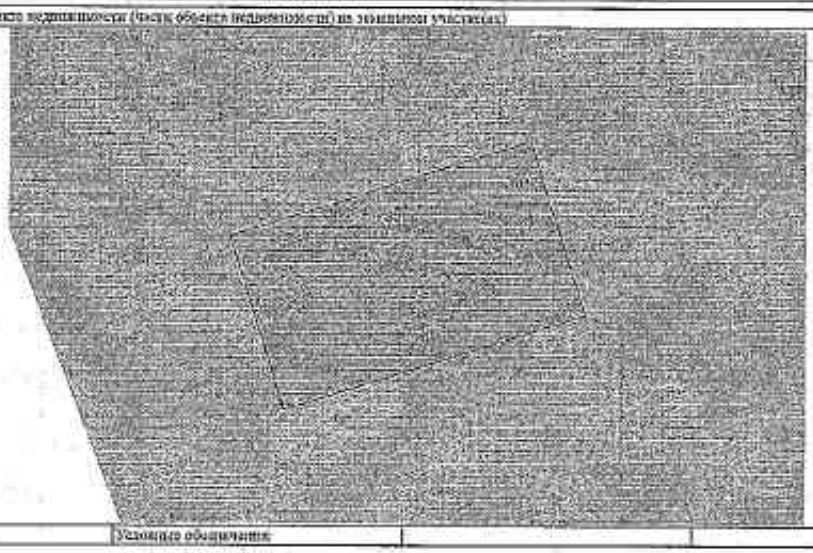
Раздел 4 Лист 4

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: 2	Всего листов выписки: 4
14.05.2026г. № КУВИ-001/2026-65524788			
Кадастровый номер:	35:31:0402019:187		

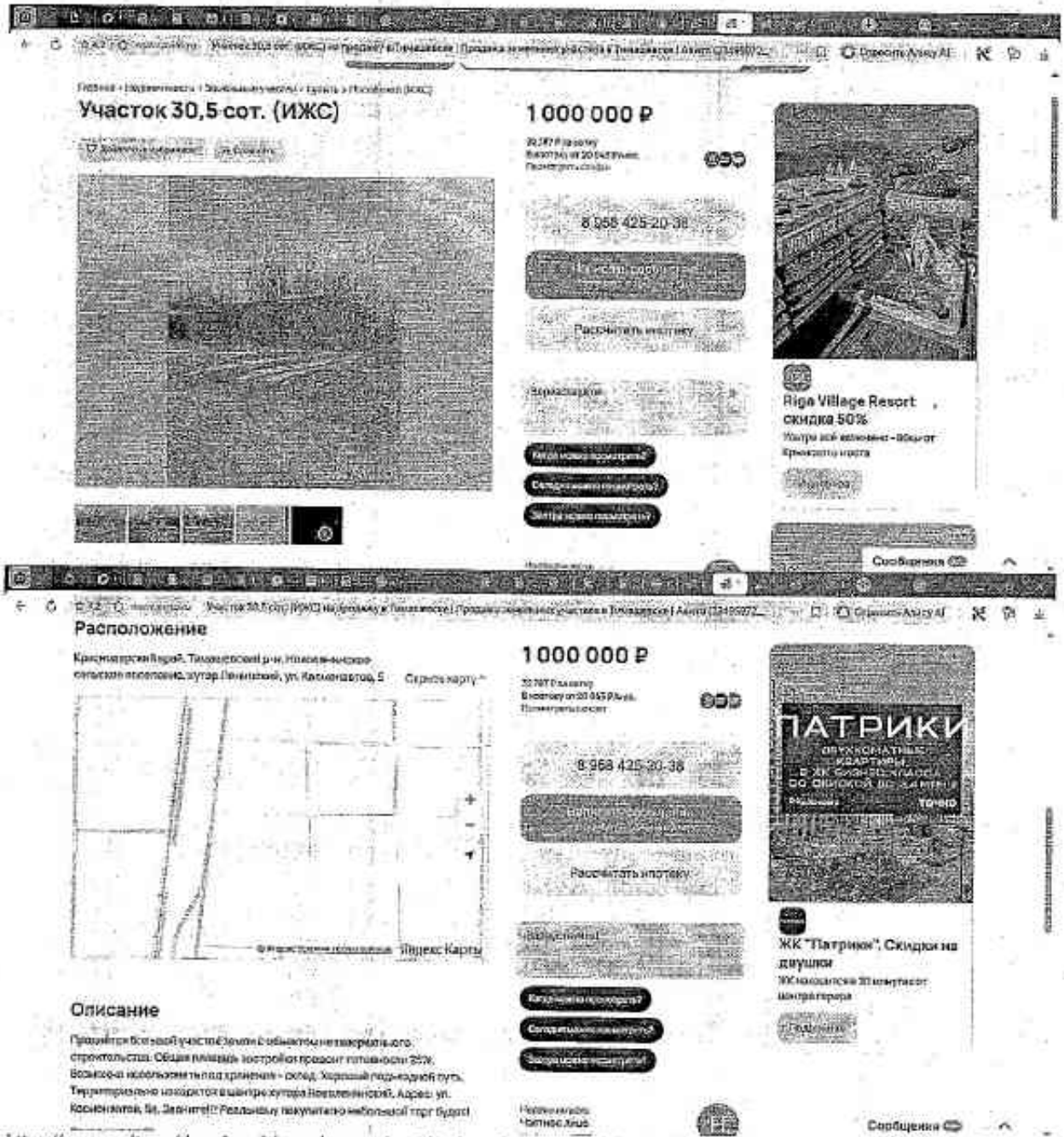
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

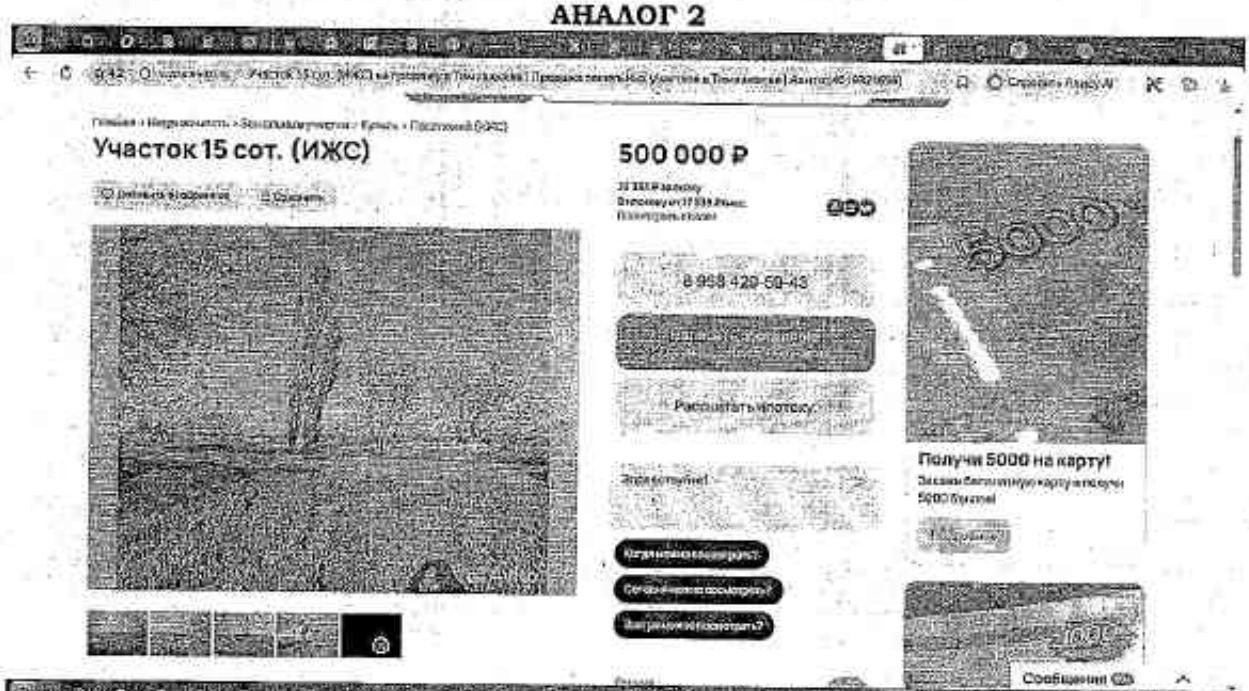
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: Владелец: Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
АНАЛОГ 1



https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_305_sot._izhs_2349597209?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjE2OiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1OVlQY0xkTWV1dDZBUG1wIjt9M8IVVT8AAAA

АНАЛОГ 2





https://www.avito.ru/timashevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4019321656?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YTqyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1OVlQY0xkTWV1dDZBUG1wIjt9M8JVVT8AAAA

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

КОПИЯ

Форма № Р-1, Учет
Код по КНД 1210184

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)
Ленина ул.,121, Тимашевск г., Краснодарский край,
352720
Телефон: 86130-1-23-41, Телефон:
www.nalog.ru

09.10.2020 № 573895206
На №

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) МАТЯШОВА ОЛЬГА АЛЕКСАНДРОВНА

проживающий(ая) по адресу 352745,РОССИЯ,КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ,ТИМАШЕВСКИЙ Р-Н,,КРУПСКОЙ Х,КРУПСКОЙ УЛ,75,

по основанию: сведения Росреестра

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков; Ф- от 02.10.2020

Вы поставлены на учет 04.08.2020

в Межрайонная ИФНС России №10 по Краснодарскому краю 2309

по основанию, предусмотренному Налоговым кодексом Российской Федерации: в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН: 232536067973

Заместитель начальника Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №10 по Краснодарскому краю

М.П.

П.А. Сердюк

Форма № 2-1-Учет
Код по КНД 1122028

МИ ФНС 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)
ул. Пер. Красная ул., Крупской ул. 255
Телефон: 8 (2[illegible]
E-mail: to23[illegible]

25.10.2017 № 05904789
На №

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уведомляем(ю): МАТЯЩОВА ОЛЬГА АЛЕКСАНДРОВНА

проживающего(ей) по адресу 352745,РОССИЯ,КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ,ТИМАШЕВСКИЙ Р-Н,КРУПСКОЙ Х,КРУПСКОЙ УЛ,73,

на основании сведений о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

содержащихся в Выписке из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, ГРНИП: 317237500376821 от 24.10.2017

Вы поставлены на учет 24.10.2017

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

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации

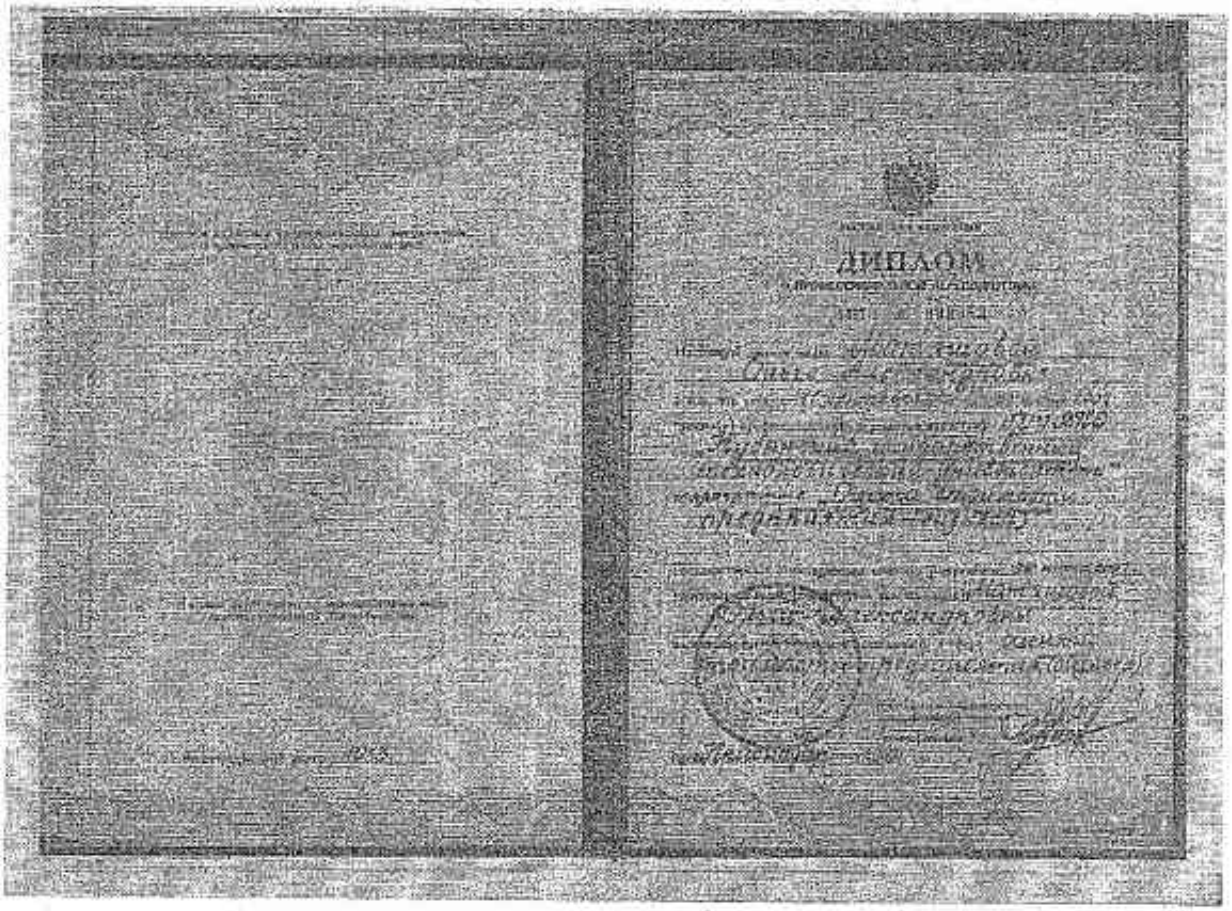
в качестве индивидуального предпринимателя

с присвоением (применением) ИНН: | 2 | 3 | 5 | 3 | 0 | 3 | 6 | 7 | 9 | 7 | 2 | 3 |

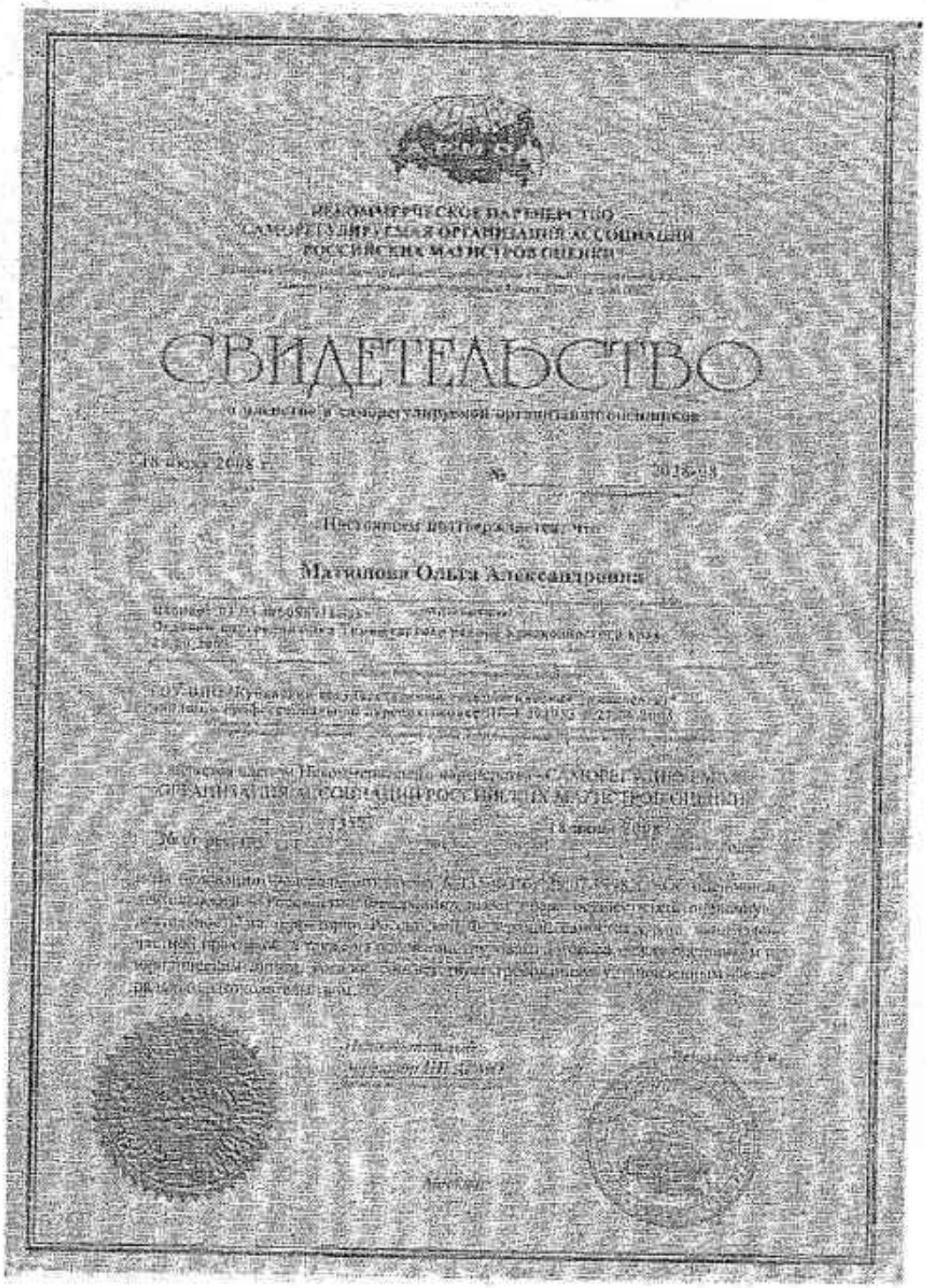
ОГРНИП: | 3 | 1 | 7 | 2 | 3 | 7 | 5 | 0 | 0 | 3 | 7 | 6 | 8 | 7 | 1 |

Специалист 1 разряда отдела ведения реестров и обработки данных Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 10 по Краснодарскому краю — Я. Н. Рыпова

М.П.



ДИПЛОМ



РЕГИОНАЛЬНОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Настоящим подтверждается, что

Матюлова Ольга Александровна

НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

Выписка № 1642

из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«29» июля 2008 года

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

Мамедовой Ольги Александровны

о том, что Мамедова Ольга Александровна

Является членом Межрегионального партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(в том числе филиала) в реестре оценщиков Межрегионального партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«18» июня 2008

за регистрационным № 1642

Исполнительный директор
НП СРО АРМО — Петрова Е.В.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 045402-1 «08» ноября 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

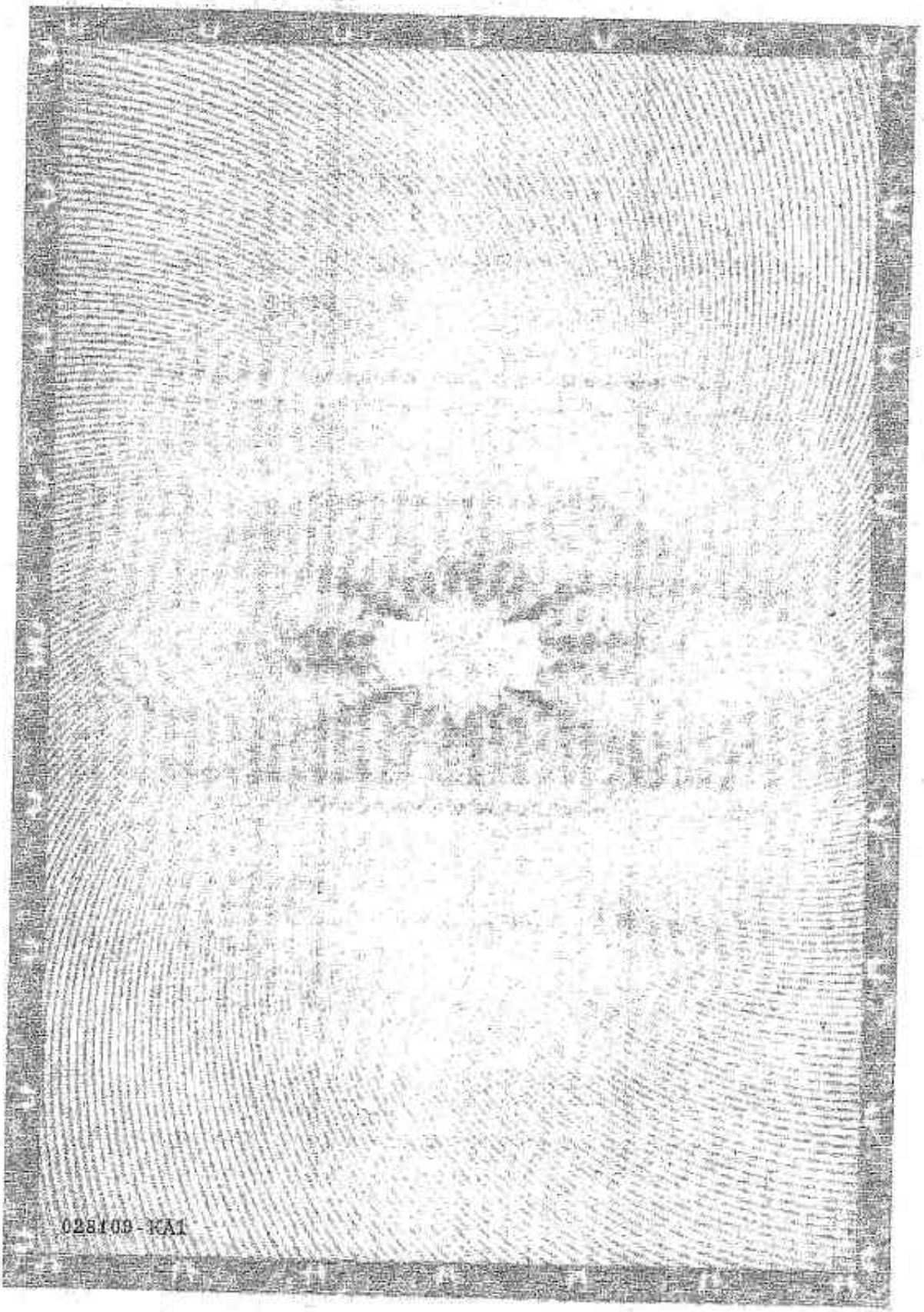
выдан Матяшовой Ольге Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «08» ноября 2024 г. № 379

Директор А.С. Буякин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует по «08» ноября 2027 г.


028109-КА1

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2609TB4000009

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (ФИО.): ОЦЕНЩИК - Матяшова Ольга Александровна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
- риском наступления ответственности выгодоприобретателя (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имущественному имуществу заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате оценки 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 проведения оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочной 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 (имущественному вреду) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, по вине которого причинен ущерб (имущественному вреду);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности

Страховая сумма	Страховая премия	
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)	
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ: *(в % от страховой суммы)*	0,08%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «10» февраля 2026 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «10» февраля 2026 г.	по «09» февраля 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 при военных действиях, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение, нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 3 л.

Приложение № 2 – Правила № 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».

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

СТРАХОВЩИК

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

_____ /О.И. Разоренная/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Тимашевск *Дата выдачи «05» февраля 2026 г.*

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 32
листах