

# Общество с ограниченной ответственностью «Центр финансовых услуг и консалтинга»

Адрес: 394007, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Брусилова, д. 3, кв. 80, Тел.: 8 (473) 290-20-90, E-mail: info@cfu.ru

Утверждаю:

Директор ООО «ЦФУ-К»

 / Д.В. ЧУХЛЕБОВ



## ОТЧЁТ № 22138

об оценке рыночной стоимости здания, назначение: нежилое, общая площадь 84,8 кв.м.,  
кадастровый номер 23:04:0106004:153, адрес (местонахождение) объекта: Российская  
Федерация, Краснодарский кр., Брюховецкий район, п. Лиманский, ул. Красная, дом  
№23/2

Заказчик: Савин Василий Вячеславович

Дата составления отчета: «30» декабря 2025 г.

Дата проведения оценки: «25» декабря 2025 г.

Воронеж 2025

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	5
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР. ....	5
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	6
6.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	6
7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ .....	7
8.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	10
8.1.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	10
9.	ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	11
10.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ). ....	12
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
12.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
12.1.	Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2025 году .....	13
12.2.	Социально—экономические показатели Краснодарского края в 2025 году .....	14
12.3.	Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки .....	19
12.4.	Рынок коммерческой недвижимости в России за 2025 год .....	20
12.5.	Исследование рынка объекта оценки.....	22
12.6.	Факторы, влияющие на стоимость недвижимого имущества.....	23
12.6.1.	Внешние факторы .....	23
12.6.2.	Ценообразующие факторы.....	24
13.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	27
13.1.	Основные этапы оценки .....	27
13.2.	Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки .....	27
13.3.	Подходы, применяемые к оценке объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке .....	28
14.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	29
14.1.	Процедура метода сравнения продаж .....	29
14.2.	Выбор объектов-аналогов .....	29
15.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	30
16.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	34
17.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА .....	35
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. Фотографии объекта оценки .....	36
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Информация об объектах – аналогах.....	38
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком .....	41
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. Документы исполнителя.....	44

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

<b>Основание для проведения оценки объекта оценки:</b>	Договор № 22138 от «11» декабря 2025 г., заключенным между Савиным Василием Вячеславовичем и ООО «Центр финансовых услуг и консалтинга»
<b>Дата составления и порядковый номер отчета:</b>	Отчет № 22138 от «30» декабря 2025 г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 84,8 кв.м., кадастровый номер 23:04:0106004:153, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Краснодарский кр., Брюховецкий район, п. Лиманский, ул. Красная, дом №23/2
<b>Дата оценки:</b>	«25» декабря 2025 г.
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки:</b>	1 756 000 (Один миллион семьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей
<b>Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:</b>	<p>1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;</p> <p>2. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;</p> <p>3. Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%;</p> <p>4. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 84,8 кв.м., кадастровый номер 23:04:0106004:153, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Краснодарский кр., Брюховецкий район, п. Лиманский, ул. Красная, дом №23/2
<b>Существующие имущественные права на объект оценки</b>	Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 12.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-64331815: Собственность, 23-23/045-23/45/801/2015-5920/2 19.10.2015 19:49:59 Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано
<b>Обладатель оцениваемых прав</b>	Дмитриева Людмила Сергеевна, 16.08.1982 г. р.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Право собственности без учета обременений
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</b>	Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в следующих документах: – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 12.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-64331815.
<b>В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)</b>	Информация о балансовой стоимости отсутствует, поскольку собственником является физическое лицо.
<b>Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки</b>	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для реализации имущества должника. Вид стоимости – рыночная.
<b>Предпосылки стоимости</b>	Предполагается сделка с объектом оценки; Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); Дата оценки «25» декабря 2025 г. Предполагаемое использование объекта – текущее использование; Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	В целях настоящей оценки отсутствуют
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями на 2 июля 2021 года)
<b>Дата оценки</b>	«25» декабря 2025 г.
<b>Дата составления отчета</b>	«30» декабря 2025 г.
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Оценщиком не производился осмотр объекта оценки, так как доступ к объекту не был предоставлен. Физическое состояние рассчитано по документам Заказчика, все фотоматериалы и документы предоставлены Заказчиком.

<p><b>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</b></p>	<p>– 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.</p> <p>– 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.</p> <p>– 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.</p> <p>– 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.</p> <p>– 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.</p> <p>– 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.</p> <p>– 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.</p> <p>– Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.</p> <p>– 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.</p> <p>– В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных</p> <p>– Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</p> <p>– В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.</p> <p>– В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке в разделе 10.</p>
<p><b>Специальные допущения, ограничения оценки</b></p>	<p>Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробнее об ограничениях оценки в разделе 10.</p>
<p><b>Иные существенные допущения</b></p>	<p>В целях настоящей оценки отсутствуют</p>
<p><b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</b></p>	<p>Не привлекаются</p>
<p><b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b></p>	<p>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика</p>
<p><b>Указание на форму составления отчета об оценке</b></p>	<p>На бумажном носителе</p>
<p><b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</b></p>	<p>В целях настоящей оценки отсутствуют</p>
<p><b>Формы представления итоговой стоимости</b></p>	<p>Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость в валюте - рубли Российской Федерации</p>



Специфические требования к отчету об оценке, иные расчетные величины	Отсутствуют
--	-------------

### 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете:

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

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

#### Сведения о Заказчике

<b>Савин Василий Вячеславович</b>
Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 82 14, № 512733, выдан: 07.04.2014 г. Федеральная миграционная служба Адрес: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Эскадронная, д. 6А, кв. 19 Email: savin56@yandex.ru Телефон: +7 978 887-30-60

<b>Сведения об Оценщике</b>	
Фамилия Имя Отчество	Чухлебов Дмитрий Владимирович
Местонахождение/почтовый адрес	394007, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Брусилова, д. 3, кв. 80
Номер контактного телефона	+7(951)875-75-44
Адрес электронной почты	chuxlebovd@bk.ru

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО) Свидетельство о членстве в СРО от «15» мая 2018 г. № 01130 Номер в реестре 01084 дата вступления «15» мая 2018 г. Местонахождение СРО РАО: г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д. 2/1
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Воронежской Автономной некоммерческой образовательной организации "Региональный банковский учебный центр" по профессиональной переподготовке "Оценка стоимости предприятия" ПП-656906 рег. №859/9140 от «24» марта 2011 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимого имущества» № 040008-1 от «27» июня 2024 г., выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от «27» июня 2024 г., действует до «27» июня 2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности физического лица	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Чухлебов Дмитрий Владимирович) № 433-524-145957/25, выданный организацией: СПАО «Ингосстрах». Период страхования с 14.08.2025 г. по 13.08.2026 г. Страховая сумма 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Центр финансовых услуг и консалтинга»
Сокращенное наименование	ООО «ЦФУ-К»
ОГРН	1043600027020
Дата присвоения ОГРН	12.04.2004
Юридический адрес	394007, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Брусилова, д. 3, кв. 80
Фактический адрес	394007, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Брусилова, д. 3, кв. 80
Контактная информация юридического лица	тел. 8 (473) 290-20-90, e-mail: info@cfu.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности	Коллективный договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-524-093671/25 от «01» июля 2025 г., выданный организацией СПАО "Ингосстрах". Срок действия договора страхования с «01» июля 2025 г. по «31» декабря 2026 г. Полис к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-524-093671/25 от «01» июля 2025 г. выдан СПАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования с «01» июля 2025 г. по «31» декабря 2026 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб. 00 коп.

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

ФИО	Степень участия
Чухлебов Дмитрий Владимирович	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

## 5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

– Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

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

– Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

– Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

## 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений.
- Оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Свод стандартов оценки НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

## 7. 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. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

- 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.

#### Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

**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).

**Элементами сравнения (ценообразующими факторами)** - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции объектов** оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** - представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

**Скорректированная цена имущества** - цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

**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).

**Денежный поток** - движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** - обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** - периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** - преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** - это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** - оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** - математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** - процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

**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.

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

## 8. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

### 8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 12.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-64331815.

### 8.2. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки

Согласно предоставленным документам, здание расположено по адресу: Российская Федерация, Краснодарский кр., Брюховецкий район, п. Лиманский, ул. Красная, дом №23/2.

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, а именно нежилое здание.

Описание приведено ниже:

Описание здания	
Месторасположение помещения	Российская Федерация, Краснодарский кр., Брюховецкий район, п. Лиманский, ул. Красная, дом №23/2
Кадастровый номер помещения	23:04:0106004:153
Вид объекта	Здание
Год постройки	н/д
Оцениваемые права	Право собственности
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Нежилое здание - магазин
Материал стен	Из прочих материалов
Этаж расположения	1, в том числе подземных 0
Размер общей площади, кв. м	84.80
Физическое состояние	Удовлетворительное
Качество/состояние отделки	Стандарт
Наличие/отсутствие холодного водоснабжения	Присутствует
Наличие/отсутствие горячего водоснабжения,	Присутствует
Наличие/отсутствие электричества	Присутствует
Наличие/отсутствие канализации	Присутствует
Наличие/отсутствие отопления	Присутствует
Обременения (ограничения)	Не зарегистрировано

### 8.3. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский кр., Брюховецкий район, п. Лиманский, ул. Красная, дом №23/2.



**Местоположение Объекта оценки характеризуется следующими показателями:**

Объект оценки обеспечен подъездными путями с асфальтовым покрытием. Транспортная доступность хорошая. Состояние прилегающей территории хорошее.

Коммерческая инфраструктура в ближайшем окружении плохо развита. Окружение представляет частная жилая застройка. Экологическая обстановка относительно благоприятная.

Отрицательных факторов не выявлено.

**9. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.;
4. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
5. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002 г.;
6. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997 г.;
7. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.;
8. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича;
9. Страницы сайтов сети Internet (<http://www.rosrealt.ru>, <https://www.avito.ru>, <http://www.domofond.ru/>, <https://realty.yandex.ru>, <http://zabazar.ru>, <http://bazarpnz.ru> и пр.);
10. Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
11. Справочник оценщика недвижимости - 2023. Под редакцией Лейфера Л.А. «Торговая недвижимость». Нижний Новгород 2023 г.;
12. Федеральная служба государственной статистики ([www.gks.ru](http://www.gks.ru));
13. Министерство экономического развития РФ (<http://www.economy.gov.ru>);
14. Данные о социально-экономическом положении Краснодарского края ([https://23.rosstat.gov.ru/storage/2019/01-14/zLsnTebq/Docl\\_051125.pdf](https://23.rosstat.gov.ru/storage/2019/01-14/zLsnTebq/Docl_051125.pdf));
15. Данные о социально-экономическом положении России (<http://ssl.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2025.pdf>);
16. Данные о рынке недвижимости в России (<https://alfabank.ru/alfa-investor/t/ohlazhdenie-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti/>).

## 10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).

Согласно ФСО III "Процесс оценки" раздел «II. Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки»:

«...допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;

допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения) ...»

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете.
- Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.
- Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

*Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком:*

- Оценщиком не производился осмотр объекта оценки, так как доступ к объекту не был предоставлен. Физическое состояние рассчитано по документам Заказчика, все фотоматериалы и документы предоставлены Заказчиком.
- Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
- В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования (А.Н.Э.И.) – процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование и является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать следующим четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

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

1. *Законодательная разрешенность* - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством (рассмотрение всех документов, регламентирующих нормативно-юридическую сторону вариантов функционального использования).

Характер использования может быть ограничен договорами аренды, запретом на использование отдельных видов материалов, ограничением определённой этажности, запретом на строительство в данном месте, негативным настроением местного населения и т.д.



2. *Физическая осуществимость* - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры зданий, его доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).

3. *Финансовая осуществимость* - рассмотрение того, какое из физически осуществимых и разрешенных законом использование будет давать приемлемый доход владельцу (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов).

Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов для компенсации затрат на инвестиции.

4. *Максимальная эффективность* - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Далее проведен анализ АНЭИ:

Критерий ЛНЭИ	Примечание
Законодательная разрешенность	Нежилое здание
Физическая осуществимость	Оцениваемое здание является отдельностоящим и по конструктивным особенностям соответствует зданию нежилого назначения
Финансовая осуществимость	Физическое состояние объекта оценки удовлетворительное. Эксплуатировать объект по прямому назначению возможно.
Максимальная эффективность	Использование объекта оценки по его прямому назначению – нежилое здание – магазин.

## 12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 12.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2025 году<sup>1</sup>

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Валовой внутренний продукт		101,0 <sup>1)</sup>	104,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0
Реальные располагаемые денежные доходы		109,2 <sup>2)</sup>	108,8
1) Предварительная оценка. 2) Оценка.			

	Октябрь 2025 г.	В % к октябрю 2024 г.	В % к сентябрю 2025 г.	Январь- октябрь- 2025 г. в % к январю- октябрю 2024 г.	Справочно октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	Сентябрь 2024 г. в % к сентябрю 2024 г.	январь- октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,9	103,9	101,1	104,8	101,9	105,3
Индекс промышленного производства		103,1	110,7	101,0	106,2	107,7	105,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1 554,4	107,0	65,8	102,8	91,1	64,0	96,9
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	7,0	109,0	77,5	95,4	99,3	65,2	101,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	481,4	102,7	109,3	99,6	96,5	106,1	99,9
в том числе железнодорожного транспорта	212,9	104,3	106,7	98,9	91,5	102,4	94,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 360,0	104,8	102,7	102,4	104,7	99,8	108,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 713,0	103,4	99,8	102,6	103,9	99,8	104,4
Индекс потребительских цен		107,7	100,5	109,2	108,5	100,8	108,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,7	100,9	102,7	102,7	99,4	113,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	94,6	100,7	87,1	78,8	96,1	79,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	93,0	95,3	77,7	68,5	91,1	72,2

<sup>1</sup> <http://ssl.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2025.pdf>

	Сентябрь 2025 г.	В % к сентябрю 2024 г.	Январь- сентябрь 2025 г. в % к январю- сентябрю 2024 г.	Справочно	
				сентябрь 2024 г. в % к сентябрю 2023 г.	январь- сентябрь 2024 г. в % к январю- сентябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	96 182	113,1	114,3	117,8	118,0
реальная		104,7	104,5	108,4	109,0

## 12.2. Социально—экономические показатели Краснодарского края в 2025 году<sup>2</sup>

Индекс промышленного производства в сентябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. составил 98,3%, в январе-сентябре 2025 г. – 99,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. составил 82,8%, в январе-сентябре 2025 г. – 88,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. составил 98,5%, в январе-сентябре 2025 г. – 99,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в сентябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. составил 103,0%, в январе-сентябре 2025 г. – 105,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в сентябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. составил 93,2%, в январе-сентябре 2025 г. – 93,2%.

Растениеводство. На 1 октября 2025 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, убраны зерновые колосовые культуры на 90,5% посевной площади, что составило 2247,8 тыс. га (95,9% к соответствующей дате 2024 г.), в том числе пшеницы – 1617,8 тыс. га (102,1%). Масличные культуры убраны на площади 605,2 тыс. га (85,4% к соответствующей дате 2024 г.), овощи открытого грунта – на 50,3 тыс. га (106,2%), картофель – на 25,4 тыс. га (94,2%).

В сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) в летний период погибло зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) 3,7 тыс. га (в 3,1 р. больше, чем в соответствующем периоде 2024 г.), использовано на кормовые цели 4,5 тыс. га (в 4,1 р. больше, чем в соответствующем периоде 2024 г.). Зябь вспахана на площади 279,4 тыс. га (85,3% к соответствующему периоду 2024 г.).

Сельхозорганизации приступили к севу озимых культур, посеяно озимых на зерно – 82,2 тыс. га (69,1% к 2024 г.).

Животноводство. На конец сентября 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 325,8 тыс. голов (96,8% к соответствующей дате 2024 г.), из них коров – 118,0 тыс. голов (101,0%); свиней – 526,6 тыс. голов (121,9%); овец и коз – 7,3 тыс. голов (109,5%).

На долю хозяйств населения, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей приходилось 24,7% производства мяса, 26,0% – молока и 44,7% – яиц.

За январь-сентябрь 2025 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, от одной коровы надоено 7923 килограмма молока (100,3% к январю-сентябрю 2024 г.), яйценоскость кур-несушек составила 231 яйцо (101,3% к январю-сентябрю 2024 г.).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2025 г. составил 327,1 млрд рублей, или 79,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства с численностью свыше 15 человек, в январе-сентябре 2025 г. выполнено работ собственными силами на 117,1 млрд рублей, что составило 78,8% к январю-сентябрю 2024 г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 758,8 млн рублей, или 158,0% к январю-сентябрю 2024 г.).

На конец сентября 2025 г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства с численностью свыше 15 человек, заключено договоров строительного подряда (контрактов) на сумму 65,6 млрд рублей, что обеспечит 166 дней работы.

Жилищное строительство. В январе-сентябре 2025 г. организациями всех форм собственности и населением построено 56,9 тыс. квартир общей площадью 4600,9 тыс. кв. метров, что составило 89,7% к январю-сентябрю 2024 г.

Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 33,0 тыс. квартир общей площадью 1610,0 тыс. кв. метров, что составило 87,0% к январю-сентябрю 2024 г.

<sup>2</sup> [https://23.rosstat.gov.ru/storage/2019/01-14/zLsnTebq/Docl\\_051125.pdf](https://23.rosstat.gov.ru/storage/2019/01-14/zLsnTebq/Docl_051125.pdf)

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 2990,9 тыс. кв. метров (из них 601,7 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 91,2% к январю-сентябрю 2024 г.

Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) за январь-сентябрь 2025 г. составил 52,5 млн тонн, грузооборот – 5648,5 млн т-км.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-сентябре 2025 г. составил 2415,9 млрд рублей, что в товарной массе на 1,6% больше, чем в январе-сентябре 2024 г.

В январе-сентябре 2025 г. оборот розничной торговли на 92,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), доля продажи товаров на рынках и ярмарках составила 7,8% (в январе-сентябре 2024 г. – 93,2% и 6,8% соответственно).

В структуре оборота розничной торговли в январе-сентябре 2025 г. удельный вес продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5% (в январе-сентябре 2024 г. – 49,8%), непродовольственных товаров – 52,5% (50,2%).

Оборот розничной торговли организаций (без субъектов малого предпринимательства), основным видом деятельности которых является розничная торговля, в январе-сентябре 2025 г. составил 963,3 млрд рублей, или в сопоставимых ценах 100,3% к январю-сентябрю 2024 г.

Оборот общественного питания хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. в сопоставимых ценах увеличился на 1,0% и составил 131,8 млрд рублей.

В январе-сентябре 2025 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 2866,2 млрд рублей, что в товарной массе на 0,9% меньше, чем в январе-сентябре 2024 г.

Согласно полученным от Управления ФНС России по Краснодарскому краю сведениям, на 1 октября 2025 г. прошли процедуру государственной регистрации 103,4 тыс. юридических лиц и филиалов.

За январь-сентябрь 2025 г. в Статистический регистр Краснодарстата включено 5133 зарегистрированных организаций, количество официально ликвидированных организаций составило 4786.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в сентябре 2025 г. по сравнению с августом 2025 г. составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,02%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 100,03%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаящий краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в сентябре 2025 г. составил 100,1%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в сентябре 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,7% и составила 7494,93 рубля в расчете на одного человека в месяц.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Краснодарскому краю в сентябре 2025 г. составила 26008,06 рубля в расчете на месяц. По сравнению с августом 2025 г. его стоимость повысилась на 0,1%.

По данным выборочного статистического наблюдения в III квартале 2025 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынке жилья составили соответственно 99,8% и 104,6%.

На первичном рынке стоимость квартир среднего качества (типовых) повысилась на 1,3%, при этом цены на квартиры улучшенного качества снизились на 1,9%, элитные – на 0,4%. На вторичном рынке повышение цен зарегистрировано на квартиры среднего качества (типовые) на 5,6%, улучшенного качества – на 3,8%.

В сентябре 2025 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с августом 2025 г. составил 100,5%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 100,02%, «Обрабатывающие производства» – 100,4%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 101,5%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в сентябре 2025 г. по сравнению с августом 2025 г. составил 99,9%, в том числе на продукцию растениеводства – 99,6%, животноводства – 100,5%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в сентябре 2025 г. по сравнению с августом 2025 г. составил 102,2%, в том числе производителей на строительную продукцию – 100,4%, приобретения машин и оборудования – 105,2%, прочую продукцию (затраты, услуги) – 100,1%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного транспорта) в среднем по всем видам транспорта в сентябре 2025 г. по сравнению с августом 2025 г. составил 102,3%.

За январь-август 2025 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций в действующих ценах составил 487,8 млрд рублей (1413 организаций получили прибыль в размере 602,8 млрд рублей, 617 организаций имели убыток на сумму 114,9 млрд рублей).

На конец августа 2025 г., по оперативным данным, суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 6400,2 млрд рублей, из нее просроченная – 23,8 млрд рублей, или 0,4% от общей суммы задолженности (на конец августа 2024 г. – 0,2%, на конец июля 2025 г. – 0,5%).

Кредиторская задолженность в августе 2025 г., по оперативным данным, составила 2575,9 млрд рублей (темп роста к июлю 2025 г. составил 101,4%), из нее просроченная – 13,4 млрд рублей, или 0,5% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец августа 2024 г. – 0,5%, на конец июля 2025 г. – 0,7%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в августе 2025 г., по оперативным данным, составила 3824,4 млрд рублей, в том числе просроченная – 10,4 млрд рублей или 0,3% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам.

Дебиторская задолженность в августе 2025 г., по оперативным данным, составила 2111,5 млрд рублей (темп роста к июлю 2025 г. составил 101,9%), в том числе просроченная – 36,5 млрд рублей, или 1,7% от общего объема дебиторской задолженности (на конец августа 2024 г. – 1,3%, на конец июля 2025 г. – 1,7%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2025 г. составила 73453 рубля. По сравнению с августом 2024 г. она увеличилась на 10,7%.

Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-август 2025 г. составила 73459 рублей, увеличившись по сравнению с соответствующим периодом 2024 г. на 12,5%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за август 2025 г. по сравнению с августом 2024 г. увеличилась на 3,0%. За январь-август 2025 г. реальная заработная плата увеличилась на 2,4% по сравнению с январем-августом 2024 г.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате на конец сентября 2025 г. составила 547,4 млн рублей.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за II квартал 2025 г. составила 2948,0 тыс. человек, из них 2888,3 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 59,7 тыс. человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства). В августе 2025 г. в организациях работали 1039,1 тыс. человек штатных работников. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 35,8 тыс. человек.

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В сентябре 2025 г. признано безработными 2,0 тыс. граждан (на 22,5% больше, чем в сентябре 2024 г.), снято с учета 2,1 тыс. безработных (на 3,3% меньше, чем в сентябре 2024 г.).

Численность трудоустроенных безработных в сентябре 2025 г. увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем на 32,0%, с сентябрем 2024 г. – уменьшилась на 1,0% и составила 1,4 тыс. человек.

На конец сентября 2025 г. уровень регистрируемой безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы (на конец сентября 2024 г. – 0,2%).

Потребность организаций в работниках (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). На конец сентября 2025 г. заявленная организациями потребность в работниках составила 65,3 тыс. человек, что на 27,6% меньше, чем на конец сентября 2024 г.

В среднем на одного незанятого, состоящего на учете, приходилось 5,66 вакансии.

По данным федерального статистического наблюдения за период с июня по сентябрь 2025 г. в оздоровительных организациях

Краснодарского края (без субъектов малого предпринимательства) отдохнули и оздоровились 184,5 тыс. детей, что на 9,2% меньше по сравнению с летней кампанией прошлого года.

#### Основные сведения

Административный центр – Краснодар

Площадь – 75 485 км<sup>2</sup>

Население – 5 687 37 чел.

Краснодарский край — субъект Российской Федерации, расположенный на юго-западе страны. Входит в состав Южного федерального округа. Образован 13 сентября 1937 года. Граничит с Ростовской областью, Ставропольским краем, Карачаево-Черкесской Республикой, Республикой Адыгея и Абхазией. По морю граничит с Крымом.

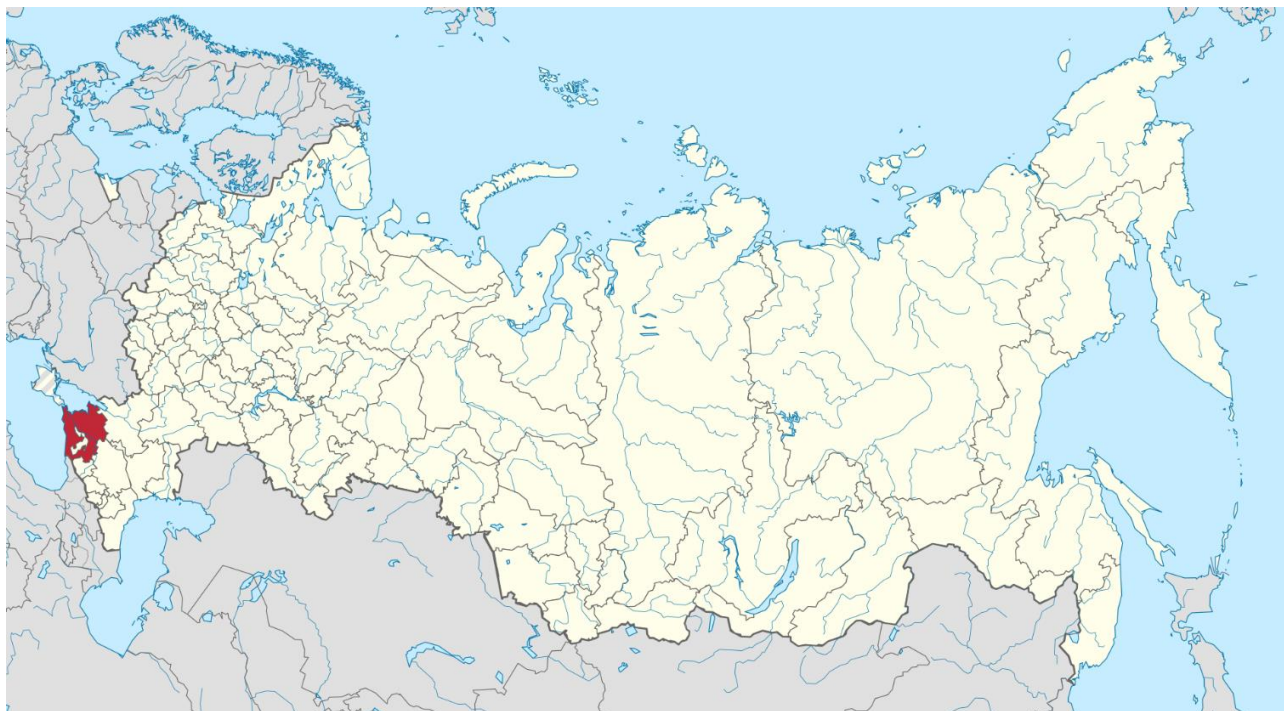
Административный центр — город Краснодар.

#### Географическое положение

Краснодарский край находится в северо-западной части Северного Кавказа и входит в состав Южного федерального округа. На северо-востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке — со Ставропольским краем, на юго-востоке — с Карачаево-Черкесской Республикой, на западе — с Крымским полуостровом (через Керченский пролив), на юге — с Абхазией. Внутри региона находится Республика Адыгея. Территория края омывается водами Азовского на северо-западе и Чёрного на юго-западе морей.

Лиственные леса, Абинский район

Из общей протяжённости границы в 1540 км 740 км проходит вдоль моря. Наибольшая протяжённость края с севера на юг — 327 км, с запада на восток — 360 км. Территория Краснодарского края 75 485 км<sup>2</sup>.



### Климат

Климат на большей части территории умеренно континентальный, на черноморском побережье от Анапы до Туапсе — полусухой средиземноморский климат, южнее Туапсе — влажный субтропический. В горах выражена высотная климатическая зональность. В течение всего года типичны резкие изменения погоды — значительны месячные, сезонные и многолетние колебания температур. Для предгорий характерны фёны, способствующие быстрому сходу снега весной и усилению паводков на реках. В районе Анапа — Новороссийск — Геленджик типична бора со скоростью ветра более 15 м/с, иногда более 40 м/с (в декабре 1997 года наблюдалась бора с силой ветра до 47 м/с). Среднее количество дней с борой 21 (в Новороссийске более 40), из них 18 в холодное полугодие.

Средняя температура января на равнине  $-3...-5^{\circ}\text{C}$ , на Черноморском побережье  $0...+6^{\circ}\text{C}$ , в Сочи  $+6^{\circ}\text{C}$ . Средняя температура июля  $+22...+24^{\circ}\text{C}$ . Годовое количество осадков — от 400 до 600 мм в равнинной части, до 3242 мм и более — в горной. Каждую весну край затапливают паводки. В целом для края характерны жаркое лето и мягкая зима.

### Население

Численность населения края по данным Росстата составляет 5 687 378 чел. (2022). Край занимает 3-е место среди субъектов Российской Федерации по числу жителей — после Москвы и Московской области. Плотность населения — 75,34 чел./км<sup>2</sup> (2022). Городское население — 55,24% (2020). Уровень урбанизации ниже, чем в среднем по стране (74,23%).

1 декабря 2021 года на тот момент губернатор региона Вениамин Кондратьев заявил, что, якобы, по предварительным данным Всероссийской переписи населения 2020—2021 в крае проживает 7 млн 130 тыс. человек.

### Административное деление

Краснодарский край в административно-территориальном отношении делится на 38 районов, 15 городов краевого подчинения, а также 11 городов районного подчинения, 21 посёлков городского типа, 389 сельских (поселковых, станичных) административных округов, 1717 сельских населённых пунктов.

В 2020 году была образована новая административно-территориальная единица краевого подчинения пгт Сириус, не вошедшая в город-курорт Сочи. 9 ноября 2020 года был внесён соответствующий законопроект о наделении Сириуса статусом федеральной территории. 22 декабря 2020 года закон о наделении статусом федеральной территории был подписан.

#### Муниципальное устройство

В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц края к 1 января 2016 года всего образовано 426 муниципальных образований, в том числе:

- 7 городских округов,
- 37 муниципальных районов,
- 30 городских поселений,



– 352 сельских поселения.

Городские округа и их центры:

- Город Краснодар — Краснодар
- Город Новороссийск — Новороссийск
- Город-курорт Геленджик — Геленджик
- Город Горячий Ключ — Горячий Ключ
- Город-курорт Сочи — Сочи
- Город Армавир — Армавир
- Город-курорт Анапа — Анапа

Законом от 3 апреля 2020 года из состава Адлерского района Сочи (в рамках образованного 1 февраля 2020 года в Имеретинской низменности посёлка городского типа Сириус) было выделено новое отдельное муниципальное образование Сириус со статусом городского округа с переходным периодом до 2021 года, когда «Сириус наравне со всеми районами сможет участвовать в краевых и федеральных программах, национальных проектах, а также получать грантовую поддержку», как отметили ранее в пресс-службе администрации Краснодарского края в день голосования Законодательным Собранием Краснодарского края 25 марта 2020 года.

### Экономика

В связи с проведением в городе Сочи Олимпиады 2014 года произошёл приток инвестиций в инфраструктуру Черноморского побережья Краснодарского края.

Краснодарский край по итогу 2020 года поднялся на 7 ступеней в рейтинге инвестиционного климата, заняв 6 место.

В отраслевой структуре краевого ВВП выделяются транспорт (16,2% против 8,2% для России в целом) и сельское хозяйство (16,0% против 7,8%). Удельный вес промышленности по сравнению со среднероссийским показателем в два раза ниже — 16% (против 33% по РФ в целом и 23% для Южного федерального округа).

В 2019 году большинство отраслей экономики Краснодарского края показали положительную динамику. Сельское хозяйство и розничная торговля на Кубани опередили прошлогодние темпы роста.

В АПК темп роста составляет 103,1% на фоне 101,7% роста год назад. Валовый объём производства достиг 81,7 млрд рублей. Розничный товарооборот увеличился на 2,3% до 491,3 млрд рублей. Оборот общественного питания возрос на 1,5%, достигнув 23,4 млрд рублей. Рост объёма платных услуг населению составил 101,1% достигнув 196,1 млрд рублей.

Доходы бюджета в 2020 г. — 292 млрд р., в 2021 г. прогноз — +273,9 млрд р. Расходы бюджета в 2020 — 317 млрд р, в 2021 прогноз — -297,5 млрд р.

### Промышленность

Ведущее место в структуре промышленности принадлежит перерабатывающим производствам. Пищевая отрасль обеспечивает 42,8% общего объёма промышленной продукции; далее идут электроэнергетика (13,4%), топливная отрасль (10,5%), машиностроение и металлообработка (9,4%) и промышленность строительных материалов (7,9%). На химический и лесной комплексы приходится всего по 3—4% промышленного производства. Доля лёгкой отрасли совсем незначительна (1,3%). Во времена СССР в Краснодарском крае было развито станкостроение и приборостроение.

Отличительной чертой промышленной инфраструктуры Краснодарского края является высокая степень концентрации специализированных производств в основных промышленных центрах — Краснодаре (где сосредоточено более трети краевого промышленного потенциала), Армавире и Новороссийске.

В Краснодаре и его окрестностях сосредоточено 38% объёма промышленной продукции и 47% инвестиций в основной капитал, сконцентрировано 16% населения.

Аналитический центр при правительстве РФ опубликовал рейтинг регионов страны, составленный в зависимости от уровня развития промышленности. Краснодарский край занял 17 место с показателем в объёмах отгрузки товаров в 2018 году на сумму 1,2 трлн рублей. Как сообщает пресс-служба администрации края, из указанной цифры 291,5 млрд рублей были обеспечены промышленными предприятиями Кубани. Всего, на 7 тысяч промпредприятий края трудится свыше 80 тысяч человек.

Фонд развития промышленности по итогам 2018 года занял 6 место среди 44 аналогичных региональных Фондов в России.

### Сельское хозяйство

В экономике России край выделяется как важнейший сельскохозяйственный регион страны (1-е место в России). По результатам 2018 года Кубань произвела свыше 10 процентов валовой сельскохозяйственной продукции России. В 2014-м этот показатель составлял около 8 процентов.

Объём продукции сельского хозяйства на Кубани за 2018 год составил 359,3 миллиарда рублей. В 2018-м отрасль дала бюджету края 25,3 миллиарда рублей. В среднем по сельскому хозяйству в 2018 году заработная плата составила 29 028 рублей.

В 2018 году объём инвестиций в основной капитал АПК региона составил 28,4 миллиарда рублей.

### 12.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости – это механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на деньги либо другие активы. Рынок недвижимости является составной частью рынка инвестиций и представляет его реальный сектор, функционирующий параллельно с сектором финансовых инвестиций.

Рассмотрение рынка недвижимости невозможно без его сегментации. Сегментация рынка недвижимости — это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

1. Рынок жилья. Бесплатная приватизация жилья за короткий срок создала широкую прослойку собственников — владельцев квартир и комнат из муниципального и ведомственного жилого фонда. На рынке жилья преобладают сделки купли-продажи и мены. Рынок подразделяется:

- на городской жилой фонд. Он, в свою очередь, делится на несколько групп, учитывающих характер застройки: жилье низкого качества, типовое жилье, застройка сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье;
- на загородное жильё. Оно, в свою очередь, связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Основные составляющие на рынке загородного жилья: новое строительство (застройка), старая застройка, незавершенное строительство.

2. Рынок коммерческой недвижимости (нежилых помещений) стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды. Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

- На рынке офисов сформировалось три основных сектора:
  - Первый сектор — престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая. По этой причине некоторые российские предприниматели часто арендуют первоклассные офисы за рубежом по более доступным ценам.
  - Второй сектор образуют офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.
  - Третий сектор составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий. Это помещения без отделки и ремонта и сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

– Рынок торговых помещений. Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений, за пределами центра — аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз.

– Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является рынок складских помещений. Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузо-разгрузочной техникой, отапливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др. В настоящее время применяются следующие основные формы предоставления складских помещений: аренда, ответственное хранение груза, ответственное хранение со страхованием. Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени автоматизации склада и наличия специального оборудования, месторасположения склада, удаленности от транспортных узлов. Предложение на рынке складов имеет тенденцию роста. Затраты на складское хозяйство значительно ниже затрат на жилье, офисные помещения. Увеличение потребности на складские объекты по мере увеличивающегося числа хозяйствующих субъектов будет предьявлять гарантированный спрос на складские помещения.

– Рынок промышленной недвижимости (производственных помещений). Для вновь образующихся производственных структур, для перепрофилирования действующих нужны производственные площади. Большая часть производственных площадей предлагается в долгосрочную аренду. Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, требований по пожарной и

экологической безопасности. Перспектива этого рынка зависит от перспективы развития национальной экономики.

3. Рынок земельных участков. Купля-продажа и передача по наследству являются наиболее распространенными сделками с земельными участками. Спрос и цена реализуемых участков зависят от назначения участка (под жилую застройку, для садоводства, для крестьянского хозяйства), удаленности от города, престижности местности, наличия поблизости водоемов, леса.

Объект оценки представляет собой – Здание, назначение: нежилое, общая площадь 84,8 кв.м., кадастровый номер 23:04:0106004:153, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Краснодарский кр., Брюховецкий район, п. Лиманский, ул. Красная, дом №23/2.

Согласно данным из Справочника оценщика недвижимости – 2024 под ред. Л.А. Лейфера «Торговая недвижимость», Нижний Новгород, 2024 г.:

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Торговая недвижимость</b>		
1	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	<p>Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.</p> <p>Торговый центр — это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.</p> <p>В торгово-развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.</p> <p>По нормативам Международного совета торговых центров (ICSC) к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.</p>
2	Стрит-ритейл	<p>Стрит-ритейл (англ. <i>street retail</i>) — разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям — большая пешеходная проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м², формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами, предприятий сферы услуг, финансовых и банковских организаций, а также заведений общественного питания. Все подобные помещения условно можно разделить на две категории:</p> <p>1. <b>Элитные объекты</b> — располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д.</p> <p>2. <b>Спальные объекты</b> — коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города или на оживленных магистралях периферийных районов.</p> <p>Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако для таких крупных городов, как Москва и Санкт-Петербург, актуально понятие «<b>торговый коридор</b>». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком, в связи с чем на них резко увеличивается концентрация объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла.</p> <p><b>Среди «торговых коридоров» Москвы</b> выделяют: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица (на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади), Маросейка.</p> <p><b>В Санкт-Петербурге</b> наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (ВО), 6-я и 7-я линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Большая Конюшенная улица, основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.</p>
3	Торговые площади	<p>Торговые площади — это встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу «стрит-ритейл». К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.</p>

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что объект оценки относится к коммерческому сегменту рынка, группа – «Торговые площади».

12.4. Рынок коммерческой недвижимости в России за 2025 год<sup>3</sup>

По итогам I полугодия 2025 года ключевые сегменты коммерческой недвижимости России демонстрируют переход к фазе стабилизации после нескольких лет опережающего роста. Главные драйверы изменений — жёсткая денежно-кредитная политика Банка России и, как следствие, замедление темпов

<sup>3</sup><https://alfabank.ru/alfa-investor/t/ohlazhdenie-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti/>



экономической активности в России. По сути, по объёму сделок рынок недвижимости нормализуется на уровнях вблизи 2022 года.



На этом фоне спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах демонстрирует постепенную стабилизацию, что привело к замедлению роста стоимости арендных ставок. Общий объем инвестиций в недвижимость за I полугодие 2025 года сократился на 34% г/г, составив 311 млрд рублей. Однако внутри этой общей тенденции есть свои нюансы и степени охлаждения.

В структуре инвестиций в коммерческую недвижимость наибольшую долю традиционно занимают офисы. Объем транзакций сокращается стремительными темпами в офисном (-34%), складском (-25%) и жилом (-53%) сегментах. Лучше других ситуация в гостиничной (+27%) и торговой (+16%) недвижимости благодаря увеличению внутреннего туристического потока и отдельным крупным сделкам на рынке ТЦ, соответственно.



### Офисная недвижимость

Инвестиции: 109 млрд руб. – 35% от общего объема. Несмотря на снижение на 34% г/г, сегмент остаётся самым привлекательным для инвесторов, в частности, офисы класса Prime и А. При этом 86% инвестиций – это покупка под собственные нужды компаний. Три крупнейшие сделки в Москве составили 75% от всего объёма.

Спрос: дефицит качественных площадей, ограниченный объём вводимых площадей и высокие ставки аренды заставляют арендаторов идти на компромиссы.

Ставки аренды: в Москве достигли исторического максимума – 29,1 тыс. руб./кв.м в год (+28% г/г). Однако стоит отметить, что рост ставок во II квартале во многом технический: на показатель повлияло появление в экспозиции ряда объектов с арендой выше рынка. К концу года прогнозируется постепенный рост ставок – до 31,0 тыс. руб./кв.м в год.

Вакантность: по России сохраняется вблизи рекордно низкого уровня 4,5%. Арендодатели проявляют минимальную гибкость, работают над ротацией арендаторов на более платёжеспособных и повышением ставок для текущих арендаторов.

Рынок офисной недвижимости входит в фазу стабилизации после периода экстремально быстрого роста. Высокие ставки и дефицит качественных площадей сдерживают объём арендных сделок, но поддерживают высокие цены и низкую долю свободных площадей. Инвестиционная активность смещается в сторону покупки под собственные нужды и сделок на первичном рынке строящихся объектов. Ожидания дальнейшей динамики сильно зависят от траектории снижения ключевой ставки ЦБ.

На данный момент рынок офисной недвижимости находится в руках арендодателя с замедляющимся ростом ставок аренды, которые приближаются к пиковым значениям.

### Складская недвижимость

Инвестиции: 69 млрд руб. – 23% от общего объема. За I полугодие 2025 года объём инвестиций в складскую недвижимость уменьшился на 25% г/г. Подавляющая доля (94%) – это инвестиционные сделки

(покупка для последующей сдачи в аренду или перепродажи). Покупки складских помещений для собственных нужд компаний сократились более чем в 7 раз на фоне охлаждения экономической активности.

Спрос: Ключевые игроки (особенно онлайн-ритейл, например, Ozon) перешли от агрессивного расширения к оптимизации и консолидации существующих складских портфелей. Некоторый рост показывают многоканальные ритейлеры (традиционные сети), которые продолжают региональную экспансию.

Ставки аренды: впервые с 2016 года арендные ставки на склады в Москве пошли вниз. По итогам II квартала ставка аренды упала до 11,5 тыс. руб./кв. м/год, снизившись 12% к I кварталу. Это следствие увеличения вакантного предложения и стабилизации спроса. IBC Real Estate ожидает дальнейшее снижение ставок по существующим объектам – до 10,5 тыс. руб./кв. м/год. При этом на строящихся складах ставки останутся на стабильно высоких значениях.

Вакантность: доля свободных площадей в ключевых регионах продолжает расти. Так, с конца прошлого года вакантность площадей в Москве и МО выросла с 1,5% до 4,2%. По прогнозам аналитиков IBC Real Estate, до конца года тренд сохранится.

Рынок складской недвижимости России в 2025 году переходит от стадии рынка арендодателя (дефицит, рост ставок) к стадии рынка арендатора (избыток предложения, снижение ставок). Ключевыми драйверами этой трансформации стали завершение фазы активной экспансии крупнейших арендаторов, рекордные объемы ввода новых площадей и дорогое финансирование. В ближайшей перспективе ожидается умеренная коррекция ставок по существующим объектам и последующая нормализация рынка.

#### Торговая недвижимость

Инвестиции: 44 млрд руб. – 14% от общего объема. Рост по сегменту составил +16% г/г. Около 75% от общего объема инвестиций пришлось всего на 3 крупные транзакции (включая продажу на торгах ТЦ "Времена года" в Москве).

Спрос: за I полугодие на рынок вышло всего 6 новых международных брендов (-46% г/г), при этом 8 брендов, пришедших в 2023-2025 гг., полностью или частично закрыли свои магазины.

Ставки аренды: на фоне стабилизации спроса наблюдается замедление темпов роста ставок аренды.

Вакантность: доля вакантных площадей в Москве установилась на уровне 10% (+2 п. п.). Основные причины высокой вакантности в секторе – замедление экспансии ритейлеров, высокие затраты на отделку помещений для арендаторов, зачастую неудачное расположение новых объектов.

Сектор торговой недвижимости России вступает в фазу зрелости и адаптации. Рост замедляется, а успех объектов всё больше зависит от их качества, локации и способности операторов и арендаторов адаптироваться к новым реалиям: растущей конкуренции со стороны онлайн-ритейла, изменению потребительских привычек в сторону здорового образа жизни и омниканальных покупок. Инвесторы становятся более избирательными, концентрируясь на самых качественных и доходных активах.

#### Гостиничная недвижимость

Инвестиции: 15 млрд руб. – 5% от общего объема. Рост объема инвестиций на +27% г/г. Инвестиции в гостиничную недвижимость смещаются от покупки готовых объектов к девелопменту в рамках госпрограмм

Спрос: внутренний туризм остаётся ключевым драйвером спроса. Тем не менее на фоне замедления экономического роста спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах постепенно стабилизируется.

Тарифы: в I полугодии средняя цена номера отеля в Москве выросла на 11% г/г до 12,0 тыс. руб.

Вакантность: загрузка остаётся на высоком уровне, свидетельствуя о сбалансированности рынка. В Москве данный показатель составляет 72%, а в Санкт-Петербурге – 61%.

Сектор гостиничной недвижимости России демонстрирует умеренный рост на фоне увеличения туристического потока. Ключевые итоги II квартала – рекордные темпы роста цен при сохранении высокой загрузки, смещение инвестиционного фокуса на девелопмент новых проектов (благодаря господдержке) и продолжающееся доминирование внутреннего туристического спроса, который компенсирует резкое падение въездного потока. Основные риски связаны с дальнейшим замедлением экономики и снижением платежеспособного спроса населения. Сейчас рынок гостиничной недвижимости находится в руках арендодателя с замедляющимся ростом ставок.

### **12.5. Исследование рынка объекта оценки**

Как было указано выше, оцениваемый объект представляет собой – Здание, назначение: нежилое, общая площадь 84,8 кв.м., кадастровый номер 23:04:0106004:153, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Краснодарский кр., Брюховецкий район, п. Лиманский, ул. Красная, дом №23/2.

В целях настоящей работы был проанализирован рынок нежилых зданий. Для анализа рынка рассматривались предложения, расположенные в Краснодарском крае.

Для анализа рынка были изучены следующие источники: <https://cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://move.ru/> и др.

Следует отметить, что информация, предоставленная из открытых источников, может быть не полной и не достоверной.

### Рынок предложений по продаже нежилых зданий

№ п/п	Наименование	Источник информации	Местоположение	Тип объекта	Отделка	Площадь здания, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.
1	Магазин с пристройкой	<a href="https://www.avito.ru/rogovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_sklad_7829534829?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OjJlMmE2WfDcbXIKQVIFd0FkIj97mDajZ8AAAA">https://www.avito.ru/rogovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_sklad_7829534829?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OjJlMmE2WfDcbXIKQVIFd0FkIj97mDajZ8AAAA</a>	Краснодарский край, Тимашевский р-н, Роговское сельское поселение, станица Роговская, ул. Ленина, 45	Отдельно стоящее здание	Стандарт	60,50	1 590 000	26 281
2	Коммерция с арендаторами	<a href="https://www.avito.ru/vyselki/kommercheskaya_nedvizhimost/kommertsiya_s_arendatorami_2893946660?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OjJlMmE2WfDcbXIKQVIFd0FkIj97mDajZ8AAAA">https://www.avito.ru/vyselki/kommercheskaya_nedvizhimost/kommertsiya_s_arendatorami_2893946660?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OjJlMmE2WfDcbXIKQVIFd0FkIj97mDajZ8AAAA</a>	Краснодарский край, Кореновский р-н, Новоберезанское сельское поселение, пос. Комсомольский, Центральная ул., 14	Отдельно стоящее здание	Стандарт	205,50	4 900 000	23 844
3	Коммерческое помещение, 130м2 с арендаторами	<a href="https://www.avito.ru/novomalorossiyskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_130m2_s_arendatorami_7873387094?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OjJlMmE2WfDcbXIKQVIFd0FkIj97mDajZ8AAAA">https://www.avito.ru/novomalorossiyskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_130m2_s_arendatorami_7873387094?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OjJlMmE2WfDcbXIKQVIFd0FkIj97mDajZ8AAAA</a>	Краснодарский край, Выселковский р-н, Новомалороссийское сельское поселение, станица Новомалороссийская, ул. Шевченко, 14	Отдельно стоящее здание	Стандарт	130,00	4 000 000	30 769
4	Коммерческое помещение свободного назначения	<a href="https://www.avito.ru/privolnaya/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_4641100757?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OjJlMmE2WfDcbXIKQVIFd0FkIj97mDajZ8AAAA">https://www.avito.ru/privolnaya/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_4641100757?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OjJlMmE2WfDcbXIKQVIFd0FkIj97mDajZ8AAAA</a>	Краснодарский край, Каневской р-н, Привольненское сельское поселение, станица Привольная, ул. Хрюкина, 99	Отдельно стоящее здание	Стандарт	158,00	4 350 000	27 532
5	Торговая площадь, 332м²	<a href="https://www.avito.ru/primorsko-aharsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_332m_7818317503?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OjJlMmE2WfDcbXIKQVIFd0FkIj97mDajZ8AAAA">https://www.avito.ru/primorsko-aharsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_332m_7818317503?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OjJlMmE2WfDcbXIKQVIFd0FkIj97mDajZ8AAAA</a>	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский муниципальный округ, станица Бородинская, Комсомольская ул., 31	Отдельно стоящее здание	Стандарт	332,00	13 700 000	41 265
6	Торговая площадь, 55 м²	<a href="https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskeya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_55_m_1841275881?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OjJlMmE2WfDcbXIKQVIFd0FkIj97mDajZ8AAAA">https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_aleksandrovskeya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_55_m_1841275881?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI4JjtzOjE2OjJlMmE2WfDcbXIKQVIFd0FkIj97mDajZ8AAAA</a>	Краснодарский край, Ленинградский р-н, пос. Октябрьский	Отдельно стоящее здание	Стандарт	55,00	1 250 000	22 727
7	Продается торговая площадь, 249,1 м²	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/322344567/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/322344567/</a>	Краснодарский край, Выселковский район, Газырское с/пос, Гражданский поселок, ул. Ленина, 20	Отдельно стоящее здание	Стандарт	249,10	8 300 000	33 320

### Выводы по рынку нежилых зданий

1. Цены состоявшихся сделок не доступны для оценщика, в связи с чем, использованы цены предложения нежилых помещений на рынке.

2. Диапазон цен по выборке составил от 22 727 руб. до 41 265 руб. за 1 кв. м общей площади в зависимости от площади, материала стен, качества отделки, физического состояния здания.

## 12.6. Факторы, влияющие на стоимость недвижимого имущества

### 12.6.1. Внешние факторы

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что 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. К ним, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены 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.

При определении стоимости оценщик принимает во внимание различные микро- и макроэкономические факторы, к числу которых относятся следующие:

*Спрос* - количество данного товара или услуг, находящееся на рынке платежеспособных покупателей.

*Полезность* - способность имущества удовлетворять некоторые потребности человека. Полезность побуждает желание приобрести определенную вещь.

*Дефицитность* - ограниченность предложения. Как правило, при увеличении предложения определенного товара цены на данный товар начинают падать, при уменьшении предложения - расти.

*Возможность отчуждаемости объектов* – это возможность передачи имущественных прав, что позволяет имуществу переходить из рук в руки (от продавца к покупателю), т.е. быть товаром. Таким образом, стоимость не является характеристикой, которая сама по себе присуща недвижимости: наличие стоимости зависит от желания людей, необходимо наличие покупательной способности, полезности и относительной дефицитности.

*Риск*. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

*Ликвидность*. Одним из важнейших факторов, влияющих при оценке на стоимость предприятия и его имущества, является степень ликвидности этой собственности. Рынок готов выплатить премию за активы, которые могут быть быстро обращены в деньги с минимальным риском потери части стоимости.

*Время*. Большое значение для формирования стоимости имущества имеет время получения доходов. Одно дело, если собственник приобретает активы и быстро начинает получать прибыль от их использования, и другое дело, если инвестирование и возврат капитала отделены значительным промежутком времени.

*Доход (прибыль)*, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования.

### 12.6.2. Ценообразующие факторы

В ходе исследования были определены основные элементы сравнения:

#### *Условия рынка (скидки к ценам предложений)<sup>4</sup>*

Объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов, так как реальная цена продажи прав на объекты недвижимости отличается от цены предложения в меньшую сторону. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка.

Таблица 481. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,4%	7,3% - 15,5%
2. Стрит-ритейл	8,1%	4,5% - 11,6%
3. Торговые площади	9,0%	5,2% - 12,9%

#### *Состав передаваемых прав (право долгосрочной аренды / права собственности)*

Право собственности как базовый вид права включает в себя абсолютное право пользования, владения и распоряжение имуществом. Иные имущественные права (право аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и пр.) накладывают на правообладателя определенные ограничения.

Кроме того, для собственника могут быть установлены обременения в виде сервитуты, арестов имущества и пр.). Все это тем или иным образом отражается на стоимости имущества при осуществлении с ним сделки, будь то купля-продажа либо аренда. Учет тех или иных различий в передаваемых правах индивидуален для конкретных объектов.

#### *Условия финансирования сделки*

При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется.

<sup>4</sup>Справочника оценщика недвижимости – 2024 под ред. Л.А. Лейфера «Торговая недвижимость», Нижний Новгород, 2024 г., таблица 481

### Условия продажи

Если объект был продан за период времени, гораздо меньший стандартного срока экспозиции, это свидетельствует о заниженной цене. Если объект находился на рынке значительно дольше стандартного срока экспозиции, цена завышена. В обоих случаях сделка не является типичной для сегмента рынка и не должна рассматриваться в качестве сравнимой.

### Время продажи

Время продажи состояние рынка — один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Анализ рынка показал, что сроки экспозиции составляет 4 – 6 месяцев.

### Местоположение (территориальные зоны)<sup>5</sup>

Местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, транспортной доступностью.

Таблица 21. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75 – 0,91
Райцентры с развитой промышленностью	0,78	0,69 – 0,86
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,54 – 0,72
Прочие населенные пункты	0,51	0,40 – 0,61

### Тип объекта<sup>6</sup>

Данные фактор характеризует влияние на стоимость офисно-торговых объектов типа объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

Таблица 268. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87 – 0,98

### Физическое состояние здания<sup>7</sup>

Данный фактор также оказывает существенное влияние на стоимость 1 кв.м. Объекты в хорошем техническом состоянии при прочих схожих условиях продаются дороже объектов, требующих ремонта в удовлетворительном и неудовлетворительном состоянии. Однако, проведение капитального ремонта, частичная или полная замена конструктивных элементов может снизить степень общей изношенности строения. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций, состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу). Корректировка не вводится, так как объект оценки сопоставим по данному фактору с объектами-аналогами.

Таблица 394. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная цена/арендная ставка	аналог		
	хорошее	удовл.	неудовл.
объект	хорошее	1,00	1,22
оценки	удовл.	0,82	1,00
	неудовл.	0,65	0,79

<sup>5</sup>Справочника оценщика недвижимости – 2024 под ред. Л.А. Лейфера «Торговая недвижимость», Нижний Новгород, 2024 г., таблица 21

<sup>6</sup>Справочника оценщика недвижимости – 2024 под ред. Л.А. Лейфера «Торговая недвижимость», Нижний Новгород, 2024 г., таблица 268

<sup>7</sup>Справочника оценщика недвижимости – 2024 под ред. Л.А. Лейфера «Торговая недвижимость», Нижний Новгород, 2024 г., таблица 394

Внутренняя отделка<sup>8</sup>

Внутренняя отделка помещений — это весь комплекс отделочных внутренних работ, выполняемый в помещениях, который направлен на внутреннее облагораживание. Уровень отделки определяется качественными и ценовыми характеристиками использованных отделочных материалов и качеством работ.

Таблица 414. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,24	1,36	1,55
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,10	1,25
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,73	0,91	1,00	1,14
	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)	0,64	0,80	0,88	1,00

Площадь (масштабность)<sup>9</sup>

Важным ценообразующим фактором является фактор масштаба (общая площадь) объекта оценки. Приобретая объекты офисно-торгового назначения, инвестор обращает большое внимание на то, как снижается цена 1 кв.м., если увеличивается площадь объекта.

Корректировка определяется по следующей:

$$K_{\text{масшт.}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}}\right)^k;$$

где: S<sub>оо</sub> – площадь объекта оценки, кв. м,  
S<sub>оа</sub> – площадь объекта аналога, кв. м,  
k – коэффициент торможения, равный -0,101.

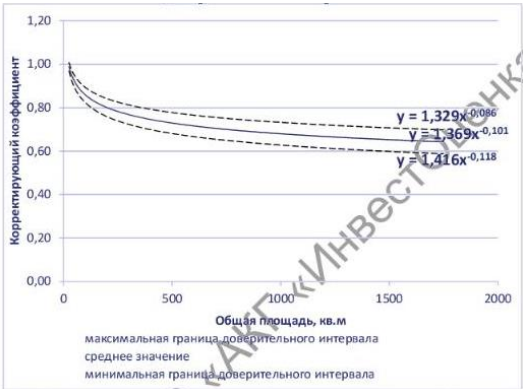


Рис. 112. Зависимость удельной цены торгового объекта от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал.

Наличие земельного участка<sup>10</sup>

Собственник объекта недвижимости владеет правами на земельный участок и на улучшения на нём, по сути – единым недвижимым комплексом (ЕНК), как его трактует ст.133.1 ГК РФ.

Объект оценки – объект капитального строительства без улучшения. Поскольку присутствуют объекты-аналоги, представляющие собой отдельное здание, необходимо ввести понижающий коэффициент на наличие земельного участка.

Учитывая вышесказанное, корректировка на долю стоимости, приходящейся на улучшения, в общей стоимости единого объекта недвижимости, составит: 0,80 (или 20% в процентном выражении).

<sup>8</sup>Справочника оценщика недвижимости – 2024 под ред. Л.А. Лейфера «Торговая недвижимость», Нижний Новгород, 2024 г., таблица 414

<sup>9</sup>Справочника оценщика недвижимости – 2024 под ред. Л.А. Лейфера «Торговая недвижимость», Нижний Новгород, 2024 г., рисунок 112

<sup>10</sup>Приказ Министерства экономического развития РФ от 12 мая 2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»



Группа	Доля земельного участка	Доля ОКС	Доля прочего	
			благоустройство, внешние сети	меблировка, влияние предпринимательской деятельности
Многоквартирное жилье	10 - 25%	60 - 70%	0 - 35%	
Малоэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, объекты дачной и садоводческой застройки	20 - 30%	50 - 70%	10 - 30%	-
Объекты хранения индивидуального автотранспорта	15 - 30%	60 - 80%	0 - 15%	-
Иные объекты транспорта	20%	70 - 75%	5 - 10%	-
Торговые и торгово - развлекательные объекты	20 - 25 %	60 - 80%	0 - 40%	-
Объекты временного проживания	15 - 20%	40 - 70%	0 - 30%	15 - 20%
Объекты санаторно - курортного назначения	20 - 30%	35 - 65%	10 - 40%	20 - 25%
Объекты офисного назначения	15 - 25%	60 - 80%	0 - 30%	-
Объекты производственного назначения	5 - 15%	60 - 85%	10 - 30%	-
Социальные объекты	20%	50 - 70%	10 - 30%	-
Прочие объекты	20%	65 - 70%	10 - 15%	-
Сооружения	10%	90%	-	-

### 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

#### 13.1. Основные этапы оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки «Процесс оценки (ФСО III)» раздел 1 п. 1:

«...1) 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. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) ...»

#### 13.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников, могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (\*.xlsx или \*.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут

быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

### **13.3. Подходы, применяемые к оценке объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке**

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»:

Раздел 1 п. 1. «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.

п.2. 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.

п.3. При применении нескольких подходов и методов оценки 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».

Раздел 2: «4. 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...»

Раздел 3: «11. 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...»

Раздел 4: «24. 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...»

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» раздел 7:

«22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;»

«23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения: а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;»

«24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения: а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);»

#### **Выбор подходов к оценке**

Затратный подход для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта не применялся. Стоимость воспроизводства новых объектов, аналогичного оцениваемым, в данном случае, не отражает его рыночной стоимости. Так как стоимость зданий, используемых под коммерческую недвижимость, определяется рыночной конъюнктурой, а не затратами по воспроизводству с учетом износа.



Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация о ценах, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Однако прогноз будущих доходов зачастую оказывается столь слабо определенным, что лица, принимающие решения по результатам оценки, отказываются пользоваться им. Еще более часто признается невозможность получения достоверного прогноза. В следствии вышеизложенного доходный подход не применялся.

При оценке стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

## 14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

### 14.1. Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

### 14.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет-страниц коммерческих предложений приведены в Приложении № 2 настоящего Отчета.

Согласно ФСО № 7 п.22 «г. для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема».

В качестве единицы сравнения выбран 1 (один) кв.м. помещения, т.к. обычаи делового оборота, сложившиеся на рынке коммерческой недвижимости, определили, что в качестве основной единицы сравнения выступает 1 квадратный метр площади помещения. Для всех выбранных аналогов объекта оценки цена предложения установлена за общую площадь. В связи с этим единственно возможной единицей сравнения для расчета стоимости объекта оценки, исходя из имеющейся информации об аналогах, является 1 квадратный метр общей площади.

#### Описание объектов – аналогов

Номер аналога	№ 1	№ 2	№ 3
Параметр			
Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Точный адрес	Краснодарский край, Тимашевский р-н, Тимашевское городское поселение, Тимашевск, ул. Шереметова, 38	Краснодарский край, Каневской р-н, Привольненское сельское поселение, станица Привольная, ул. Хрюкина, 99	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский муниципальный округ, станица Бородинская, Комсомольская ул., 31
Рыночная стоимость, руб.	2 500 000	4 350 000	13 700 000
Площадь, кв.м.	70,00	158,00	332,00

Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	35 714	27 532	41 265
Рыночный срок экспозиции	До 6 месяцев		
Источник информации, контактная информация	<a href="https://www.avito.ru/timashevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_70_m_3247628363?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUCVhLS2JNZXVBVNIBNEVpIj9R5nRVD8AA">https://www.avito.ru/timashevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_70_m_3247628363?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUCVhLS2JNZXVBVNIBNEVpIj9R5nRVD8AA</a>	<a href="https://www.avito.ru/privolnaya/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_s_vob_odnogo_naznacheniya_4641100757?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDMUlnRzNjBTF0ODZGN24zIj9KPfT7z8AAAA">https://www.avito.ru/privolnaya/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_s_vob_odnogo_naznacheniya_4641100757?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDMUlnRzNjBTF0ODZGN24zIj9KPfT7z8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/primorsko-ahtarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_332m_7818317503?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHNUV0OVdIR2o1M0x5czBtIj9h1Yb9T8AAAA">https://www.avito.ru/primorsko-ahtarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_332m_7818317503?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHNUV0OVdIR2o1M0x5czBtIj9h1Yb9T8AAAA</a>
Дата предложения	21 дек 25	18 дек 25	24 дек 25
Условия продажи	Рыночные (открытый рынок)	Рыночные (открытый рынок)	Рыночные (открытый рынок)
Условия финансирования	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Материал стен	Кирпичные	Прочие	Кирпичные
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт

Согласно п. 2 ФСО VI «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

## 15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

В соответствии с принципом замещения описательная модель сравнительного подхода может быть представлена следующим утверждением: «ни один разумно действующий к своей пользе покупатель (инвестор) не заплатит за объект оценки больше, чем обойдется ему приобретение на рынке сходного объекта имущества, обладающего той же полезностью, что и объект оценки».

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i (P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij})}{\sum_{i=1}^n w_i}, \text{ где}$$

$V$  – Стоимость объекта оценки.

$P_i$  – Цена  $i$ -го аналога.

$\Delta P_{ij}$  – Корректирующая поправка цены  $i$ -го аналога на различие с объектом оценки по  $j$ -му ценообразующему фактору.

$w_i$  – Весовой коэффициент  $i$ -го аналога.

$n$  – Количество объектов-аналогов.

$k$  – Количество анализируемых ценообразующих факторов.

Реализация сравнительного подхода осуществляется в рамках метода сравнения продаж, который представляет собой процедуру расчета рыночной стоимости посредством анализа рыночных данных схожих объектов недвижимости и сопоставления их с оцениваемым объектом.

При анализе сегмента рынка, относящегося к объекту оценки, оценщиком выявлен ряд факторов (раздел «11.7.2. Ценообразующие факторы»), существенно влияющих на стоимость.

Для того чтобы определить рыночную стоимость объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта.

Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога приводятся к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{епi} = Ц_{еп(i-1)} + Ц_{едн} * K_i, \text{ где}$$

$Ц_{епi}$  – цена единицы сравнения для объекта-аналога после  $i$ -ой процентной поправки;

$Ц_{едн}$  – цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

$K_i$  – величина  $i$ -ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{епi} = Ц^{(1)} * K^{1,2...i}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения – поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{епi} = Ц_{еп(i+1)} + Ц_{едн} + K_i$$

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определяем методом согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула:

$$K_{вес.i} = \frac{Q-q}{Q} * \frac{1}{P-1}, \text{ где:}$$

$K_{вес.i}$  – весовой коэффициент.

$Q$  – общее количество корректировок.

$q$  – количество корректировок аналога.

$P$  – количество аналогов.

Стоимость 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта ( $C$ ) определяется по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_i * K_{вес.i}), \text{ где:}$$

$n$  – количество объектов-аналогов.

$C_i$  – стоимость  $i$ -го объекта-аналога после всех введенных корректировок.

$K_{вес.i}$  – весовой коэффициент для  $i$ -го объекта-аналога, рассчитываемый в согласовании.

Расчет рыночной стоимости нежилого здания

Параметры	Объект оценки	Аналогичные объекты		
		№ 1	№ 2	№ 3
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Определяется	35 714	27 532	41 265
<b>Факт уторговывания</b>				
Поправка		0,910	0,910	0,910
Комментарий		Вводилась согласно таблице, приведённой в разделе "Ценообразующие факторы" по отношению ко всем объектам сравнения		
Скорректированная стоимость, руб.		32 500	25 054	37 551
<b>Поправка на состав передаваемых прав (право долгосрочной аренды / право собственности)</b>				
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка		1,000	1,000	1,000
Комментарий		Корректировка не требуется исходя из того, что все объекты принадлежат на праве собственности		
Скорректированная стоимость, руб.		32 500	25 054	37 551
<b>Поправка на условия финансирования</b>				
Тип финансирования	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Поправка		1,000	1,000	1,000
Комментарий		Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.		
Скорректированная стоимость, руб.		32 500	25 054	37 551
<b>Поправка на условия продажи</b>				
Тип условий	Рыночные (открытый рынок)	Рыночные (открытый рынок)	Рыночные (открытый рынок)	Рыночные (открытый рынок)
Поправка		1,000	1,000	1,000
Комментарий		Корректировка не требуется		
Скорректированная стоимость, руб.		32 500	25 054	37 551
<b>Поправка на условия рынка (время сделки)</b>				
Время сделки	25 дек 25	21 дек 25	18 дек 25	24 дек 25
Поправка		1,000	1,000	1,000
Комментарий		Корректировка не требуется		
Скорректированная стоимость, руб.		32 500	25 054	37 551
<b>Поправка на местоположение</b>				
Адрес	Российская Федерация, Краснодарский кр., Брюховецкий район, п. Лиманский, ул. Красная, дом №23/2	Краснодарский край, Тимашевский р-н, Тимашевское городское поселение, Тимашевск, ул. Шереметова, 38	Краснодарский край, Каневской р-н, Привольненское сельское поселение, станица Привольная, ул. Хрюкина, 99	Краснодарский край, Приморско-Ахтарский муниципальный округ, станица Бородинская, Комсомольская ул., 31
Тип населенного пункта	Прочие (V)	Райцентры сельскохозяйственных районов (IV)	Прочие (V)	Прочие (V)
Поправка		0,810	1,000	1,000
Комментарий		Вводилась согласно таблице, приведённой в разделе "Ценообразующие факторы" по отношению к объекту сравнения №1		
Скорректированная стоимость, руб.		26 310	25 054	37 551
<b>Расположение относительно красной линии</b>				
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Поправка		1,000	1,000	1,000
Комментарий		Корректировка не требуется		

Скорректированная стоимость, руб.		26 310	25 054	37 551
<b>Тип объекта</b>				
Тип объекта	Отдельстоящее здание	Отдельстоящее здание	Отдельстоящее здание	Отдельстоящее здание
Поправка		1,000	1,000	1,000
Комментарий		Корректировка не требуется		
Скорректированная стоимость, руб.		26 310	25 054	37 551
<b>Поправка на материал стен</b>				
Мат.стен	Прочие	Кирпичные	Прочие	Кирпичные
Поправка		0,830	1,000	0,830
Комментарий		Вводилась согласно таблице, приведённой в разделе "Ценообразующие факторы" по отношению к объектам сравнения №1 и №3		
Скорректированная стоимость, руб.		21 837	25 054	31 167
<b>Поправка на физическое состояние здания</b>				
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Поправка		1,000	1,000	0,820
Комментарий		Вводилась согласно таблице, приведённой в разделе "Ценообразующие факторы" по отношению к объекту сравнения №3		
Скорректированная стоимость, руб.		21 837	25 054	25 557
<b>Поправка на состояние внутренней отделки</b>				
Состояние	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Поправка		1,000	1,000	1,000
Комментарий		Корректировка не требуется		
Скорректированная стоимость, руб.		21 837	25 054	25 557
<b>Поправка на площадь (масштаб)</b>				
Площадь, кв.м.	84,80	70,00	158,00	332,00
Поправка		0,981	1,065	1,148
Комментарий		Вводилась согласно таблице, приведённой в разделе "Ценообразующие факторы" по отношению ко всем объектам сравнения		
Скорректированная стоимость, руб.		21 418	26 679	28 060
<b>Поправка на наличие земельного участка</b>				
Земельный участок	Без учета земельного участка	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Поправка		0,800	0,800	0,800
Комментарий		Вводилась согласно таблице, приведённой в разделе "Ценообразующие факторы" по отношению ко всем объектам сравнения		
Скорректированная стоимость, руб.		17 134	21 343	23 467
Вес аналога		30,77%	38,46%	30,77%
Коэффициент вариации	0,1275			
Взвешенная величина стоимости 1 кв.м., руб.	20 702			
Площадь объекта оценки, кв.м.	84,80			
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	1 756 000			

#### Расчёт веса каждого аналога

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	3
Количество корректировок	5	3	5	13
Вес	30,77%	38,46%	30,77%	100,00%

#### Расчёт коэффициента вариации

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности в рамках данного отчета оценщики считают наиболее подходящим использовать методику доктора математических наук Д. Сепетлиева, подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру

разброса значений признака в статистической совокупности. По методике Д. Сепетлиева рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 0,3. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа из-за наличия каких-либо неучтенных скрытых факторов влияния.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{\bar{X}} * 100\%, \text{ где}$$

$v$  – искомый показатель (коэффициент вариации),

$\sigma$  – среднее квадратичное отклонение,

$\bar{X}$  – среднее значение стоимости 1 кв. м площади, руб.

Среднее квадратичное отклонение считается по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{(a_1 - \bar{X})^2 + (a_2 - \bar{X})^2 + \dots + (a_n - \bar{X})^2}{n}}, \text{ где}$$

$\bar{X}$  – среднее значение стоимости 1 кв. м площади, руб.,

$a_n$  – скорректированная стоимость 1 кв. м объекта-аналога,

$n$  – количество объектов-аналогов.

Подтверждение однородности и адекватности выбранных экспертом аналогов приведен в следующей таблице:

№ аналога	Значение стоимости 1 кв.м. после внесения поправок, руб.(a)	Абсолютное отклонение (a-X)	Среднее квадратичное отклонение	Коэффициент вариации
1	17 134	-3 514	2631,64	0,1275
2	21 343	695		
3	23 467	2 819		
Среднее значение стоимости 1 кв.м. после поправок, руб.	20 648			

В данном случае коэффициент вариации имеет значение 0,1275 (округленно). Таким образом, выборка является однородной и её можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Здание, назначение: нежилое, общая площадь 84,8 кв.м., кадастровый номер 23:04:0106004:153, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Краснодарский кр., Брюховецкий район, п. Лиманский, ул. Красная, дом №23/2	1 756 000
<b>Итого:</b>	<b>1 756 000</b>

## 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Поскольку определение рыночной стоимости объектов оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Здание, назначение: нежилое, общая площадь 84,8 кв.м., кадастровый номер 23:04:0106004:153, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Краснодарский кр., Брюховецкий район, п. Лиманский, ул. Красная, дом №23/2	Не применялся	1 756 000	Не применялся

## 17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

В процессе проведения расчетов, получены результаты, которые позволяют сделать вывод о том, что:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Здание, назначение: нежилое, общая площадь 84,8 кв.м., кадастровый номер 23:04:0106004:153, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Краснодарский кр., Брюховецкий район, п. Лиманский, ул. Красная, дом №23/2	1 756 000
<b>Итого:</b>	<b>1 756 000</b>

Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью оценки, установленной в задании на оценку.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:


«п. 2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита»

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

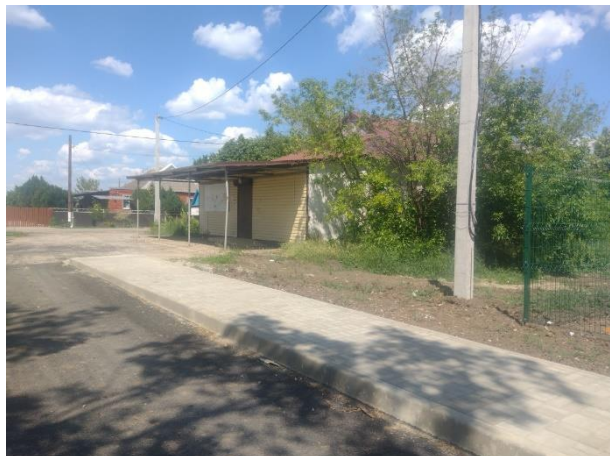
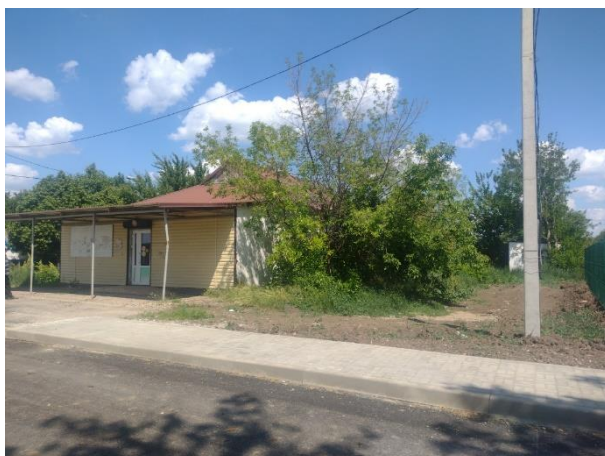
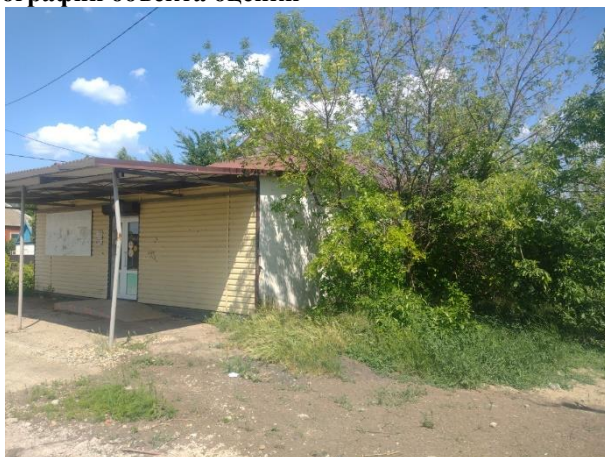
Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Оценщик

 /Чухлов Д. В.



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. Фотографии объекта оценки







## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Информация об объектах – аналогах

### Аналог №1

Торговая площадь, 70 м² в Тимашевске | Продажа коммерческой недвижимости в Тимашевске | Авито (3247628...)

Дли бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Каталог - #яТомогово + Разместить объявление - Мои объявления

Авито Недвижимость Все категории Поиск по объявлениям Найти Краснодарский край

Главная > Коммерческая недвижимость > Продажи > Торговое помещение

### Торговая площадь, 70 м²

2 500 000 Р за всё  
35 714 Р за м²  
История цены

8 958 423-72-21  
Написать сообщение

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?  
Здравствуйте, продавец с у...

Светлана  
Частное лицо  
На Авито с 2023 года  
Подписаться на продавца

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 70 м²  
Этаж: 1  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

**Насколько объект подходит для бизнеса**  
Конкуренция в радиусе до 1 км  
Пешеходный трафик  
Автомобильный трафик  
Средний бюджет семьи  
Население и жильё в зоне охвата  
Цены аренды и покупки объектов  
Все плюсы и минусы локации  
Купить объект от 270 Р  
Посмотреть пример отчёта

**Расположение**  
Краснодарский край, Тимашевский р-н, Тимашевское городское поселение, Тимашевск, ул. Шереметова, 38  
Скрыть карту

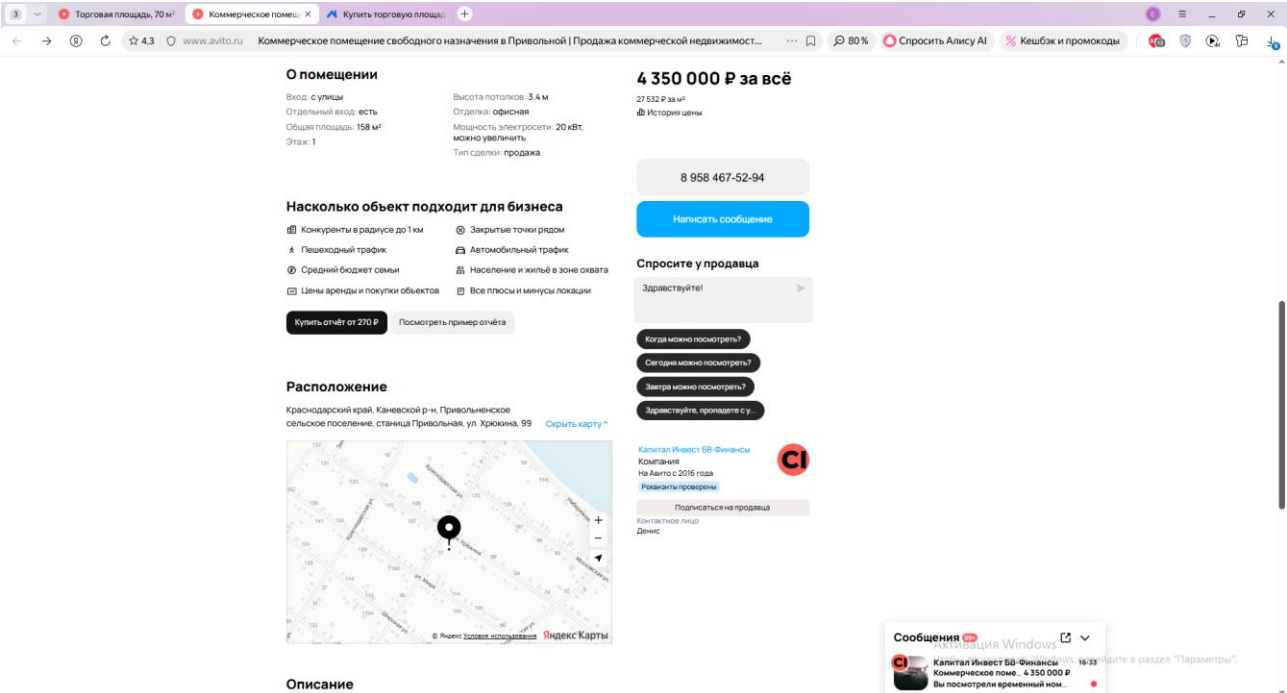
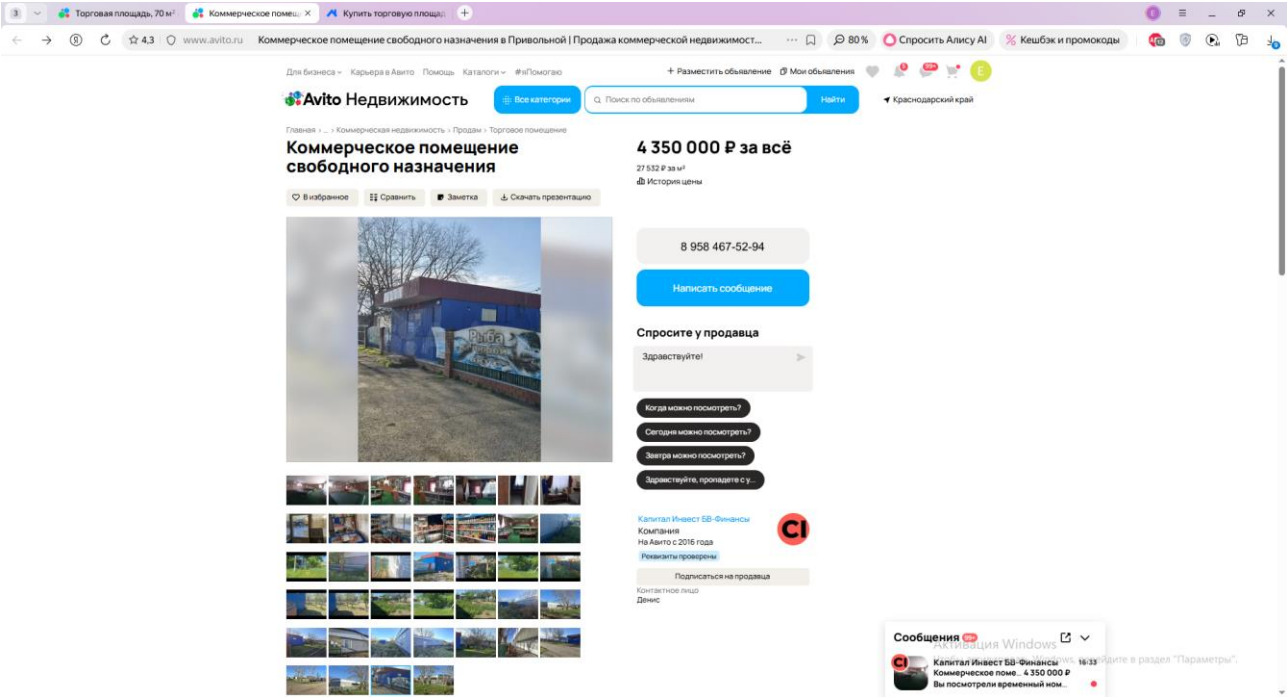
**Описание**  
Продать магазин 45 кв. м., склад 25 кв. м. привокзальная площадь ж/д вокзала.

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

[https://www.avito.ru/timashevsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_70\\_m\\_3247628363?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUCVhLS2JNZXBVBNVIBNEVpIjt9R5nRVD8AAAA](https://www.avito.ru/timashevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_70_m_3247628363?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUCVhLS2JNZXBVBNVIBNEVpIjt9R5nRVD8AAAA)

Аналог №2



[https://www.avito.ru/privolnaya/kommercheskaya\\_nedvizhimost/kommercheskoe\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_4641100757?context=H4sIAAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJDMUlnRzNJbTF0ODZGN24zIjt9KPfT7z8AAAA](https://www.avito.ru/privolnaya/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4641100757?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJDMUlnRzNJbTF0ODZGN24zIjt9KPfT7z8AAAA)

[illegible]

[https://www.avito.ru/primorsko-aharsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploshchad\\_332m\\_7818317503?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbnBvYyW9vaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOiE2OiJHNUV0OVdlR2o1M0x5czBtIjt9h1Yb9T8AAAAA](https://www.avito.ru/primorsko-aharsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_332m_7818317503?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbnBvYyW9vaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOiE2OiJHNUV0OVdlR2o1M0x5czBtIjt9h1Yb9T8AAAAA)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
На основании запроса от 11.03.2025, поступившего на рассмотрение 11.03.2025, 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: 5
12.03.2025г. № КУВН-001/2025-64331815	
Кадастровый номер:	23:04:0106004:153
Номер кадастрового квартала:	23:04:0106004
Дата присвоения кадастрового номера:	27.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 03:210:002:000009630; Условный номер 23-23-45/008/2009-023
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский кр., Брюксовский район, п. Лиманский, ул. Красная, дом №23/2
Площадь:	84.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание - магазин
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1807022.99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:04:0106004:87
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEBF30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2      Всего разделов: 3      Всего листов выписки: 5
12.03.2025г. № КУВН-001/2025-64331815	
Кадастровый номер:	23:04:0106004:153
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Савин Василий Вячеславович


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEBF30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------



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


Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.03.2025г. № КУВН-001/2025-64331815			
Кадастровый номер:		23:04:0106004:153	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дмитриева Людмила Сергеевна, 16.08.1982, Краснодарский край, Брюховецкий район, ст-ца Четивинская, РОССИЯ, СНИЛС 031-173-366 10 паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 03 №858948, выдан 04.02.2003, ОВД Брюховецкого района Краснодарского края Россия, Краснодарский край, Брюховецкий район, ст-ца Переясловская, ул. Коминтерна, дом №11, корпус А
	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 23-23/045-23/45/801/2015-5920/2 19.10.2015 19:49:59
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	




			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEBF30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 30.10.2025		инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
12.03.2025г. № КУВН-001/2025-64331815			
Кадастровый номер:		23:04:0106004:153	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEBF30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 30.10.2025		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5			
12.03.2025г. № КУВИ-001/2025-64331815						
Кадастровый номер:		23:04:0106004:153				
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)						
Масштаб 1:300	Условные обозначения:					
<table><tr><td rowspan="5">ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</td><td rowspan="5"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579B8F830 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 30.10.2025</td><td rowspan="5">ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</td></tr><tr></tr><tr></tr><tr></tr><tr></tr></table>				ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579B8F830 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 30.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579B8F830 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 30.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ				



ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. Документы исполнителя

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 859/9140

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 656906

Настоящий диплом выдан Чухлебову  
Дмитрию Владимировичу  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 06 сентября 2010 г. по 24 марта 2011 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) автономной  
некапитальной образовательной организации  
образовательного учреждения государственного профессионального образования  
«Региональный банковский учебный центр»  
по программе профессиональной  
переподготовки  
(наименование программы, специальности, профессионального образования)

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 марта 2011  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Чухлебова  
Дмитрия Владимировича  
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)  
(наименование)

Исследатель государственной  
аттестационной комиссии  
№ п.п. 1

Варонен 2011  
Город Варонен 2011  
Директор (директор)

Годы, МПФ, Москва, 2009 - 14



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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«15» мая 2018 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 01130  
номер свидетельства

**Чухлебов  
Дмитрий Владимирович**

ИНН 366318389019

Россия, 394007, г. Воронеж, Ленинский пр., д.80, корп.1 кв.26

Паспорт: 2010, 337552, выдан отделом УФМС России в Левобережном районе  
г. Воронежа, 15.12.2010, код подразделения 360-003

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков  
и имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5, оф. 509



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**

включено Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 30.12.2011г. за № 0013

350059, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1

тел. 8-800-500-61-81

[sro.raoyufo@gmail.com](mailto:sro.raoyufo@gmail.com); [www.srorao.ru](http://www.srorao.ru)

Исх. № б/н  
от 15.05.2025г.

Кому По месту требования

Информационная выписка

Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков настоящим подтверждает, что оценщик **Чухлебов Дмитрий Владимирович** внесен в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный № 01084 от 15.05.2018г. и является действительным членом СРО РАО.

Осуществление оценочной деятельности не приостановлено.

На основании предоставленных оценщиком данных, в соответствии с положением ст. 24 Федерального закона № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь работником ООО «Центр финансовых услуг и консалтинга» с 21.08.2020 г. по настоящее время. Место работы основное. А также осуществляет деятельность в качестве ЧПО с 30.06.2020.

Оценщиком получен квалификационный аттестат по направлению:

- «Оценка недвижимости», номер аттестата № 040008-1, выдан ФБУ "Федеральный ресурсный, 27.06.2024г.

- «Оценка бизнеса», номер аттестата № 044332-3, выдан ФБУ "Федеральный ресурсный центр, 27.09.2024г.

Общий трудовой стаж с 2009 г.

Стаж оценочной деятельности с 2011 г.

Количество подписанных отчетов за последние два года: оценка бизнеса – 36, оценка недвижимости – 678, оценка движимого имущества – 134.

**Чухлебов Дмитрий Владимирович** является членом экспертного Совета СРО РАО (Протокол общего собрания членов СРО РАО от 31.05.2018г. №28).

Приостановка права осуществления оценочной деятельности, как мера дисциплинарного воздействия – отсутствует.

За период членства в СРО РАО в отношении оценщика было проведено 2 плановых проверки, внеплановых проверок не проводилось, жалобы не поступали - нарушения не выявлены.

В связи с вышеуказанным, в отношении оценщика не применялись дисциплинарные взыскания.

По состоянию на 15.05.2025г. СРО РАО подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации.

Генеральный директор  
СРО РАО



А. А. Мизин



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040008-1

« 27 » июня 20 24г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан Чухлебову Дмитрию Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24г. № 356

Директор

А.С. Бункин

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







## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-524-145957/25

28.07.2025 г.

г. Воронеж

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора

### 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Чухлебов Дмитрий Владимирович**  
394033 г. Воронеж, пр-кт Ленинский, д.80, корп.1, кв.26  
Паспорт Гражданина РФ серии 20 10 №337552 выдан Отделом УФМС по Воронежской области в Левобережном районе г. Воронежа 15.12.2010 г.  
E-mail: chuxlebovd@bk.ru  
Тел.: +7(951)8757544

### 2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
115035, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.  
E-mail: [prof-mosk@ingos.ru](mailto:prof-mosk@ingos.ru)  
Тел.: +7(499)973-92-03

### Филиал СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области

394036 г. Воронеж, ул. Кольцовская, д.9А  
E-mail: [natalya-ryzhkova@ingos.ru](mailto:natalya-ryzhkova@ingos.ru)  
Тел.: (473) 250 95 05

### 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С «14» августа 2025 года по «13» августа 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.  
3.4. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.

### 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **30 100 000 (тридцать миллионов сто тысяч) рублей**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.  
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.11.1.1-11.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **30 000 000 (тридцать миллионов) рублей**.  
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.11.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.  
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **11 000 (одиннадцать тысяч) рублей** за период страхования.  
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по **14.08.2025 г.**  
5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

### 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБОРИТЕЛИ):

6.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

### 7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

7.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

Страхователь:



Страховщик:



7.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

#### 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с понесением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

#### 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

9.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя Расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

#### 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлечаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

#### 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

11.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения стоимости объекта оценки;

11.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;

11.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

11.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

11.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

11.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

#### 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

12.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

12.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

12.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключаемому Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора,

Страхователь:



Страховщик:





Договор № 433-524-145957/25

систематизации, пакошасния, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

12.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

12.6.1. Приложение – «Правила страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: [https://cdn.ingos.ru/docs/pravila\\_otv\\_ocenshchikov.pdf](https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenshchikov.pdf). Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выберет указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию).

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

#### СТРАХОВАТЕЛЬ:

Чухаев Дмитрий Владимирович

От Страхователя:  
Чухаев Д.В.



#### СТРАХОВЩИК

СПАО «Ингосстрах»

Филиал

ОАО «Ингосстрах»

Филиал в Воронежской области

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

Ивановская Ю.Б.

25 от 01.02.2025 года

№18

## ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-524-093671/25 ОТ «01» ИЮЛЯ 2025 ГОДА

г. Воронеж

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-524-093671/25 от «01» июля 2025 года (далее – Договор страхования). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы:

**СТРАХОВАТЕЛЬ  
(ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО):**

ООО «Центр финансовых услуг и консалтинга»  
Россия, 394007 г. Воронеж, ул. Брусилова, д.3, оф.80  
ИНН 3666112810

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованным лицом требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Застрахованных лиц на их защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ):**

С «01» июля 2025 года по «31» декабря 2026 года обе даты включительно (549 дней), при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

**(СТРАХОВАЯ СУММА)  
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА:**

Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

**УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с Договором № 433-524-093671/25 от «01» июля 2025 года

**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:    
Начальник ОСИИО филиала в Воронежской области  
На основании Доверенности №2510558-524/25 от 01.02.2025 года



## КОЛЛЕКТИВНЫЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**№ 433-524-093671/25**

«01» июля 2025 г.

г. Воронеж

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья**  
394018, г. Воронеж, ул. Фр. Энгельса, д.56, оф.19  
ИНН 3666205045  
E-mail: info@оценщики-черноземья.рф  
Тел.: +7(473)253-15-98
2. **СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области  
394036 г. Воронеж, ул. Кольцовская, д.9А  
E-mail: Yuliya.Shiryaeva@ingos.ru, filial@voronezh.ingos.ru  
Тел.: (473)2509505  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. **ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:** 3.1. По настоящему Договору застрахована гражданская ответственность членов **Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья** (далее – Застрахованные лица), указанных в Приложении №1 к настоящему Договору.  
В случае приема новых членов в **Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья** или увеличения количества Застрахованных лиц в течение Периода страхования, страховое покрытие по настоящему Договору распространяется на этих членов при условии, что Застрахованное лицо оплатит Страховщику дополнительную страховую премию на основании Дополнительного соглашения, заключенного к настоящему Договору.  
3.2. При досрочном прекращении действия настоящего Договора в отношении Застрахованного лица Страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование в отношении этого Застрахованного лица, а также на расходы на ведение дела, связанные с заключением и сопровождением настоящего Договора.  
3.3. В подтверждение заключения настоящего Договора каждому Застрахованному лицу Страховщик выдает страховой Полис (сертификат), который оформляется в двух экземплярах, по одному для застрахованного лица и для Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья.
4. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
5. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 5.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованных лиц, связанные с их риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованными лицами требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
5.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованных лиц, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Застрахованных лиц на их защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованные лица понесли в результате предъявления им имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь

1

Страховщик



Договор 433-524-093671/25

СТРАХОВОЙ  
случай:

6.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

6.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

6.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Застрахованным лицом требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

6.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Застрахованному лицу имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Застрахованному лицу письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Застрахованного лица о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

6.5. Страховым случаем также является возникновение у Застрахованного лица расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

#### 7. ТРЕТЬИ ЛИЦА

7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Застрахованным лицом;

7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Застрахованным лицом оценочной деятельности.

#### 8. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

8.1. С «01» июля 2025 года по «31» декабря 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

8.2. Даты начала и окончания периода страхования в отношении каждого Застрахованного лица указываются в Приложении №1 к настоящему Договору.

8.3. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем (Застрахованным лицом) Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Застрахованного лица, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Застрахованным лицом, как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

#### 9. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

9.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Застрахованным лицом после «10» февраля 2014 года.

#### 10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

10.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

10.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Застрахованным лицом по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Застрахованным лицом с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

10.1.4 Расходы на защиту Застрахованного лица при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Застрахованным лицом во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

10.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

#### 11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Застрахованным лицом оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

Страхователь

2

Страховщик

Договор 433-524-093671/25

**СТРАХОВАЯ  
СУММА (ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА):**

12.1. Страховая сумма по настоящему Договору в отношении всех Застрахованных лиц и по всем страховым случаям в отношении имущественных интересов, указанных в п.5.1. настоящего Договора, определяется как общая сумма всех страховых сумм (лимитов ответственности), установленных в отношении каждого из Застрахованных лиц, указанных в Приложении №1.

12.2. Условия страхования (лимит ответственности Страховщика, лимит ответственности Страховщика по одному страховому случаю) в отношении каждого Застрахованного лица (в соответствии с п.5.1. настоящего Договора), указываются в Приложении №1 к настоящему Договору.

12.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.5.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

**13. ФРАНШИЗА:**

13.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**14. СТРАХОВАЯ  
ПРЕМИЯ:**

14.1. Страховая премия устанавливается в размере **341 500,00 (Триста сорок одна тысяча пятьсот) рублей** за период страхования.

14.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленными счетами в срок по «30» июля 2025 года. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем пункте как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор в отношении лица, не оплатившего премию, считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

14.3. Общий размер страховой премии по настоящему Договору определяется как сумма страховых премий по каждому Застрахованному лицу, указанных в столбце «Страховая премия» Приложения №1 к настоящему Договору.

Страховая премия подлежит оплате Застрахованным лицом, если иное не предусмотрено соответствующим дополнительным соглашением.

14.4. При наступлении страхового случая до даты, установленной в настоящем Договоре или в соответствующем Дополнительном соглашении для оплаты премии, Страховщик вправе потребовать уплаты премии или первого взноса досрочно.

**15. ЮРИСДИКЦИЯ:**

15.1. Российская Федерация.

**16. ОСОБЫЕ  
УСЛОВИЯ:**

16.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

16.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

16.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью Правила страхования.

16.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

16.5. Не является страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить вред, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

16.6. Споры, возникающие при исполнении условий по настоящему Договору, разрешаются в процессе переговоров. При недостижении соглашения по исполнению настоящего Договора спор передается на рассмотрение суда или Арбитражного суда.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья

От Страхователя:  
Москалёв А.М.  
Президент  
Устав



**СТРАХОВНИК:**

СПАО «Ингосстрах»

Филиал  
в Воронежской области

ИНГОССТРАХ

д.т. Страховщика:

Ефимовская Ю.Б.

Начальник ОСИО Филиала в Воронежской области

Доверенность №2510358-524/25 от 01.02.2025 года





к Договору №433-524-09367123

Перечень застрахованных лиц

№ п/п	Застрахованное лицо	Адрес местонахождения	Начало периода страхования	Окончание периода страхования	Лимит ответственности по договору в отношении Застрахованного лица	Лимит ответственности по одному страховому случаю в отношении Застрахованного лица	Страховая премия в отношении лица за период страхования, рублей
1	ООО "АКГ "ИнвестОценка"	г. Воронеж, ул. Фридриха Энгельса, д.56, литера А, эт/пом 2/18	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
2	ООО "АНЭС"	г. Воронеж, ул. Урицкого, д.75, офис 204	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
3	ООО "Афиша Паллаа"	г. Воронеж, Бульвар Победы, д.25, оф. 243	01.07.2025	31.12.2026	50 000 000	50 000 000	19 200,00
4	ООО Компания "ЮПИКС"	г. Воронеж, ул. Средне - Московская, ба	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
5	ООО "Эстим-Такс"	г. Воронеж, ул. Морозова, д. 29, кв. 6	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
6	ООО ЭПГ «ЮНИКА-С»	г. Воронеж, ул. 20 летия Октября, д. 22, пом. 1 лит А	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
7	ООО "Калетта"	394018, г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 1 Д, неж.пом. 27, оф.1	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
8	ООО Консалтинговая компания "Воронеж-Кадастр"	г. Воронеж, ул. Театральная, д. 22	01.07.2025	31.12.2026	20 000 000	20 000 000	10 000,00
9	ООО «Бюро оценки капитальных активов»	г. Воронеж, ул. Никитинская, д.8а, офис 910	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
10	ООО "Проф-Оценка"	г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 58А, офис 103	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
11	ООО "Консалт Черноземья"	г. Воронеж, пер. Дальний, д.1, пом. 1/1	01.07.2025	31.12.2026	20 000 000	20 000 000	10 000,00
12	ООО «Алмаз Эксперт»	г. Воронеж, Московский пр-кт, д. 147, кв. 71	01.07.2025	31.12.2026	10 000 000	10 000 000	7 500,00
13	ООО «Воронежская независимая автоэкспертиза»	394063, г.Воронеж, ул. Переверткина, 39, кв. 50	01.07.2025	31.12.2026	10 000 000	10 000 000	7 500,00
14	ООО "Центр финансовых услуг и консалтинга"	394007, г Воронеж, ул Брусникова, д. 3, кв. 80	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
15	ООО «Оценка Черноземья»	396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Жуковского, д.14	01.07.2025	31.12.2026	30 000 000	30 000 000	13 400,00

Страхователь

Страховщик

к Договору №433-524-09358

16	ООО «Светла-Аудит»	394053, г. Воронеж, ул. Генерала Лизюкова, 38 офис 185	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000 000
17	ООО «Профессиональная экспресс оценка»	г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 48, офис 1	01.07.2025	31.12.2026	30 000 000	30 000 000	13 400 000
18	ООО "ЭКСПЕРТ СЕРВИС ПЛЮС"	г. Воронеж, ул. Революции 1905 года, д. 82Н, оф. 1.	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000 000
19	ООО "Финэк"	394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 18, оф. 7	01.07.2025	31.12.2026	10 000 000	10 000 000	7 500 000
	<b>ИТОГО</b>				<b>1 280 000 000</b>		<b>341 500,00</b>

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья  
ПрезидентМоскалёв А.И.  
Или основатели

СТРАХОВЩИК:

СПАО "ИНГОССТРАХ"

Филиал в Воронежской области ООО филиала в Воронежской области

Ермиловский Ю.Б.  
Начальник филиала

Доверенности №2510358-524/25 от 01.02.2025 г.



Страхователь

Страховщик