



ЕвроФинанс

300041, г.Тула, ул.Тургеневская, д.42

Тел./факс +7 (4872) 75-14-02

тел. 8-905-114-62-20

E-mail: info@ocenka71.ru

www.ocenka71.ru

ОТЧЕТ №06/1079/3208

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – 1/4 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 23:47:0115068:22, площадь 822+/-13 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Кутузовская, д.139-А

Заказчик: Финансовый управляющий Щербаковой С.Л. Жуков Михаил Николаевич

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

Дата оценки: 23 июля 2025 года

Дата составления Отчета: 23 января 2026 года

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №06/1079/3208 от 20 января 2026 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» оказаны услуги по оценке Объекта оценки (1/4 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 23:47:0115068:22, площадь 822+/-13 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Кутузовская, д.139-А) и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объекта недвижимости.

В результате проведения оценки, проведенной с использованием двух подходов к оценке, получены следующие результаты:

Подход	Стоимость
затратный подход	не применялся
сравнительный подход	1 815 000р.
доходный подход	не применялся

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки) 23.07.2025 г., рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

1 815 000 (Один миллион восемьсот пятнадцать тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

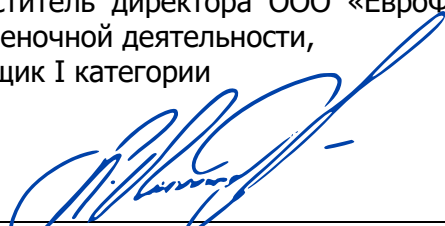
1. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
2. Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
3. В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от мнения Оценщика, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

Директор ООО «ЕвроФинанс»



Фадеева Анжелика Валерьевна

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
по оценочной деятельности,
оценщик I категории



Михайлин Алексей Владимирович



«23» января 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
СОДЕРЖАНИЕ	3
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
Общие положения	4
Общие Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.....	5
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	6
1.1. Последовательность определения стоимости Объекта	6
1.2. Основные положения об оценке Объекта	6
1.3. Сведения об Исполнителе.....	7
1.4. Сведения об Оценщике.....	8
1.4.1. Данные о независимости Оценщика	9
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	9
1.6. Заявление о соответствии	11
1.7. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	11
1.8. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	12
1.8.1. Общие термины и определения	12
1.9. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта	15
1.10. Раскрытие существенной неопределенности оценки	15
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	17
2.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	26
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	28
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	28
3.1.1. О текущей ситуации в российской экономике	28
3.1.2. Выводы по результатам анализа.....	31
3.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты	32
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	33
3.4. Анализ рынка земельных участков города Новороссийска Краснодарского края	34
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	36
3.5.1. Обоснованные значения или диапазонов значений ценообразующих факторов	36
3.6. Анализ ликвидности Объекта оценки.....	37
3.7. Анализ наиболее эффективного использования.....	39
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	41
4.1. Методология оценки Объекта оценки	41
4.2. Обоснование выбора подходов и методов	43
4.3. Расчет стоимости земельного участка методами сравнительного подхода	44
4.3.1. Теоретические основы определения стоимости земельного участка	44
4.3.2. Расчет стоимости земельного участка при использовании сравнительного подхода	47
4.4. Согласование результатов определения рыночной стоимости Объекта оценки.....	61
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки: 1/4 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 23:47:0115068:22, площадь 822+/-13 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Кутузовская, д.139-А.

Существующие имущественные права на Объект оценки: Право общей долевой собственности.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: Право общей долевой собственности. Ограничения (обременения) не зарегистрированы.

Обладатель оцениваемых прав: Щербакова Светлана Леонидовна (доля в праве – 1/4).

Цель оценки (необходимость проведения оценки): Определение рыночной стоимости имущества для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в процедуре банкротства, в соответствии с Федеральным законом №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке (помимо Заказчика оценки): Оценщику не известны.

Соблюдение требований законодательства России: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вид стоимости (предпосылки стоимости): Рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с Объектом оценки;
- дата оценки: 23.07.2025 г.;
- предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование);
- характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи).

Дата оценки: 23.07.2025 г.

Период (срок) проведения работ по оценке: с 20.01.2026 г. по 23.01.2026 г.

Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	Копия документа №КУВИ-001/2024-49495232 от 22.02.2024 г.
2.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	Копия документа №КУВИ-001/2024-122312448 от 07.05.2024 г.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации: Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.

Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку: Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие

допущения и ограничения оценки указаны ниже.

Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов: Не привлекаются.

Форма составления отчета об оценке: Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Оценщика.

Форма представления итоговой стоимости: Итоговый результат оценки стоимости Объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Иные специфические требования к Отчету об оценке: Не предусмотрены.

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: Не требуется.

ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
2. Оценщик исходит из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота Объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта оценки на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.
6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю или Оценщику, вследствие легального использования результатов проведения оценки, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Определение границ интервала, к которому относится итоговая стоимость Объекта оценки, не осуществляется.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и операционных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

В соответствии с Договором Исполнителем оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в табл. «Основные положения об оценке Объект».

Таблица 1. Основные положения об оценке Объекта

Положение	Значение
Основание для проведения Исполнителем оценки Объекта:	Договор №06/1079/3208 от 20.01.2026 г. между Финансовым управляющим Щербаковой Светланы Леонидовны Жуковым Михаилом Николаевичем и Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Точное описание Объекта:	1/4 доля в праве на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 23:47:0115068:22, площадь 822+/-13 кв. м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Кутузовская, д.139-А
Собственник Объекта оценки:	Щербакова Светлана Леонидовна Паспорт: серия 03 21 №989492, выдан 15.10.2021 г. ГУ МВД России по Краснодарскому краю Зарегистрирована по адресу: Краснодарский край, г.Новороссийск, ул.Молодежная, д.30, кв.40
Реквизиты Заказчика оценки:	Финансовый управляющий Щербаковой Светланы Леонидовны Жуков Михаил Николаевич ИНН 760900361631 СНИЛС 059-125-253 57
Право на Объект оценки:	Право общей долевой собственности
Документы-основания права на	Договор купли-продажи 1/2 доли земельного участка от 27.07.2012

Положение	Значение
Объект оценки:	г.
Балансовая стоимость Объекта оценки	Отсутствует
Вид стоимости Объекта:	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ предполагается сделка с Объектом оценки; ▪ участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); ▪ дата оценки: 23.07.2025 г.; ▪ предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); ▪ характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях без влияния факторов вынужденной продажи)
Период (срок) проведения работ по оценке:	20.01.2026 г. – 23.01.2026 г.
Дата осмотра Объекта:	Осмотр Объекта оценки не проводился в связи с отсутствием доступа к Объекту оценки и проведение оценки на ретроспективную дату
Дата определения стоимости:	23.07.2025 г.
Дата составления отчета:	23.01.2026 г.
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение рыночной стоимости имущества для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в процедуре банкротства, в соответствии с Федеральным законом №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в табл. «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Место нахождения:	300041, Тульская область, г. Тула, ул. Пушкинская, д. 10/42, помещ. 1
Почтовый адрес:	300000, г. Тула, а/я 2601
Телефон/факс:	+7 (495) 128-87-83, +7 905 114-62-20
Электронная почта:	info@ocenka71.ru
Адрес сайта в сети Internet:	www.ocenka71.ru
Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации и дата регистрации:	1057100599930 от 02 ноября 2005 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7105035853
Код первичной постановки на учет в налоговом органе (КПП):	710601001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810502040000437 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
Сведения о страховании ответственности:	Страховой полис к Договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор №122-Q00067-020/25 от 19 августа 2025 г., выдан Акционерным обществом «Группа страховых компаний «Югория». Страховая сумма 10 000 000 руб. Срок действия – с 24.08.2025 г. по 23.08.2026 г. (Копия приведена в Приложении к настоящему Отчету)
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил	Настоящим ООО «ЕвроФинанс» и Оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости,

Реквизит	Значение
трудоустройство, и Оценщика:	<p>установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</p>

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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 приведена в нижеследующей таблице.

Иные организации и специалисты к подготовке Отчета не привлекались.

Таблица 3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
Михайлин Алексей Владимирович	<ul style="list-style-type: none"> ▪ диплом Тульского государственного университета №BCA 0075007, квалификация менеджер по специальности «Государственное и муниципальное управление»; ▪ диплом о профессиональной переподготовке Московского государственного университета экономики, статистики и информатики ПП №606308, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 31.05.2003 г. ▪ свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 15.04.2006 г., рег.№081 ▪ свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 18.04.2009 г., рег.№0120 ▪ свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет» от 21.04.2012 г., рег.№0220 ▪ удостоверение о повышении квалификации ЧОО ВО - Ассоциация «Тульский университет (ТИЭИ)» от 12.12.2015 г., рег.№0300 ▪ член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007 г. за 	Главы 1, 2, 3, 4

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
	<p>№0006), включен в реестр оценщиков 25.12.2007 г. за регистрационным №01067</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 09.08.2024 г. №042932-1 ▪ гражданская ответственность застрахована АО «Группа страховых компаний «Югория» на страховую сумму в 5 000 000 рублей (Страховой полис страхования ответственности оценщика №122-000188-020/25 от 17.12.2025 г.). Срок действия договора страхования с 24.12.2025 г. по 23.12.2026 г. ▪ стаж работы в оценочной деятельности – более 22 лет ▪ место нахождения Оценщика: 300041, г.Тула, ул.Тургеневская, д.42, пом.1 ▪ телефон Оценщика: +7 495 128-87-83 (доб.100) ▪ адрес электронной почты: alexey@ocenka71.ru 	

1.4.1. Данные о независимости Оценщика

Настоящим оценщик Михайлин Алексей Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик Михайлин Алексей Владимирович 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.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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. №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. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 4. 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)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ №611 от 25 сентября 2014 г.

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

- основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 (утвержден Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол №50 от «03» ноября 2022 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол №50 от «03» ноября 2022 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки" (утвержден Правлением Ассоциации

- саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол №50 от «03» ноября 2022 года, с изменениями и дополнениями, утвержденными Правлением Ассоциации СРО «НКСО». Протокол № 67 от «01» июня 2023 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол №50 от «03» ноября 2022 года);
 - СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол №50 от «03» ноября 2022 года);
 - СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол №50 от «03» ноября 2022 года);
 - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол №50 от «03» ноября 2022 года).

1.6. 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), а также Стандартами оценки Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-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.

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 5. Описание полученных от Заказчика документов¹

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	Копия документа №КУВИ-001/2024-49495232 от 22.02.2024 г.
2.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	Копия документа №КУВИ-001/2024-122312448 от 07.05.2024 г.

1.8. 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.

1.8.1. 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

¹ Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие **виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

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

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

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

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

арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

1.9. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации.
4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщики не несут ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости Объекта оценки.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет реализован по указанной стоимости.

1.10. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННОЙ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ОЦЕНКИ

В связи со сложившейся в 2026 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки.

На неопределенность в оценке могут влиять разные обстоятельства, основными из которых являются следующие:

- свойства самого актива или обязательства, которые могут быть редкими или уникальными, что усложняет понимание того, как покупатель реагирует на эти уникальные свойства, и вывод о возможной стоимости объекта;
- ограничения в информации по причине позиции заказчика оценки или рыночных обстоятельств, причем вопрос часто не может быть полностью решен через введение допущений, и таким образом неопределенность оценки сохраняется;
- нарушение нормального функционирования рынка по причине уникальных факторов, которые не могли быть предсказаны: природных, политических, экономических. Такие события снижают уверенность в исходной информации, необходимые рыночные данные могут не наблюдаться, либо наблюдаемые данные быть неадекватными ситуации.

Беспрецедентные рыночные условия мешают сформировать мнение о стоимости активов в таких условиях.

Во всех этих случаях у оценщика сохраняется возможность формировать суждение о стоимости, однако контекст его выводов будет отличаться в каждом конкретном случае, что должно быть понятно пользователю результатов оценки для выработки им адекватных решений на основании выводов оценщика.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

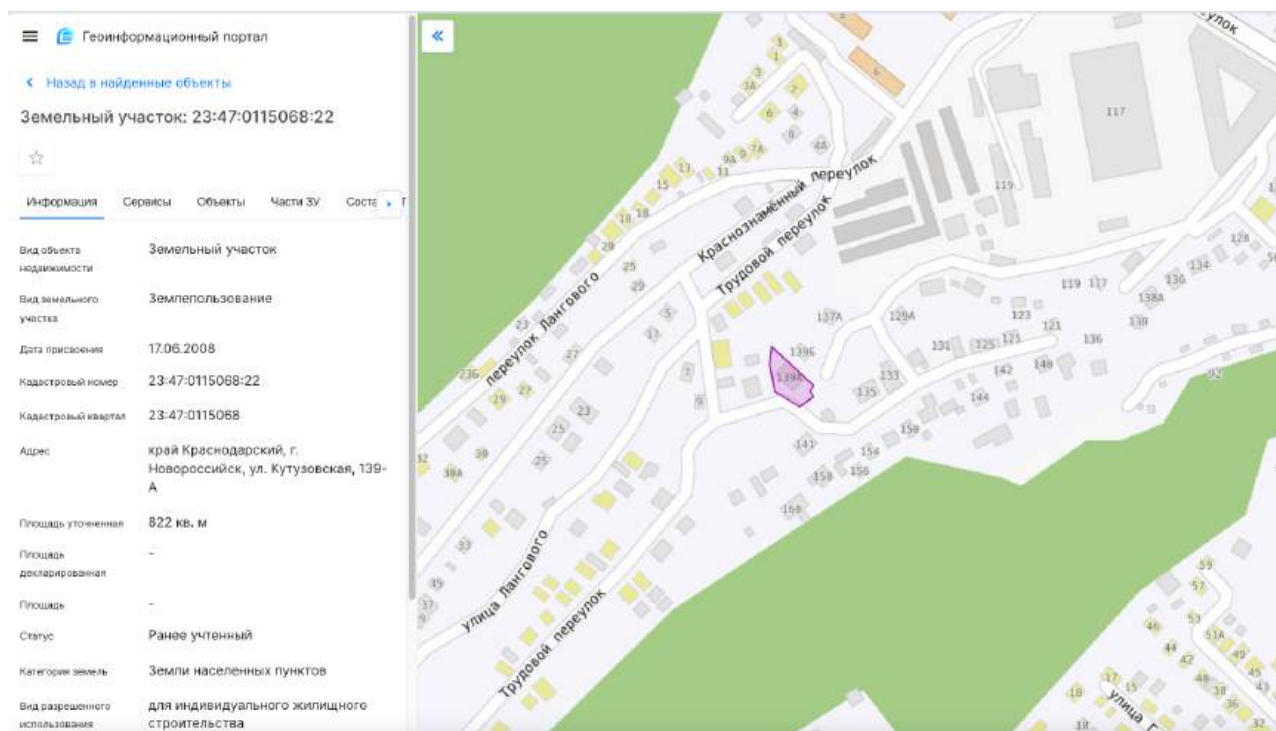
Характеристики Объекта оценки представлены в нижеследующей таблице и определены на основе визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 6. Описание характеристик земельного участка

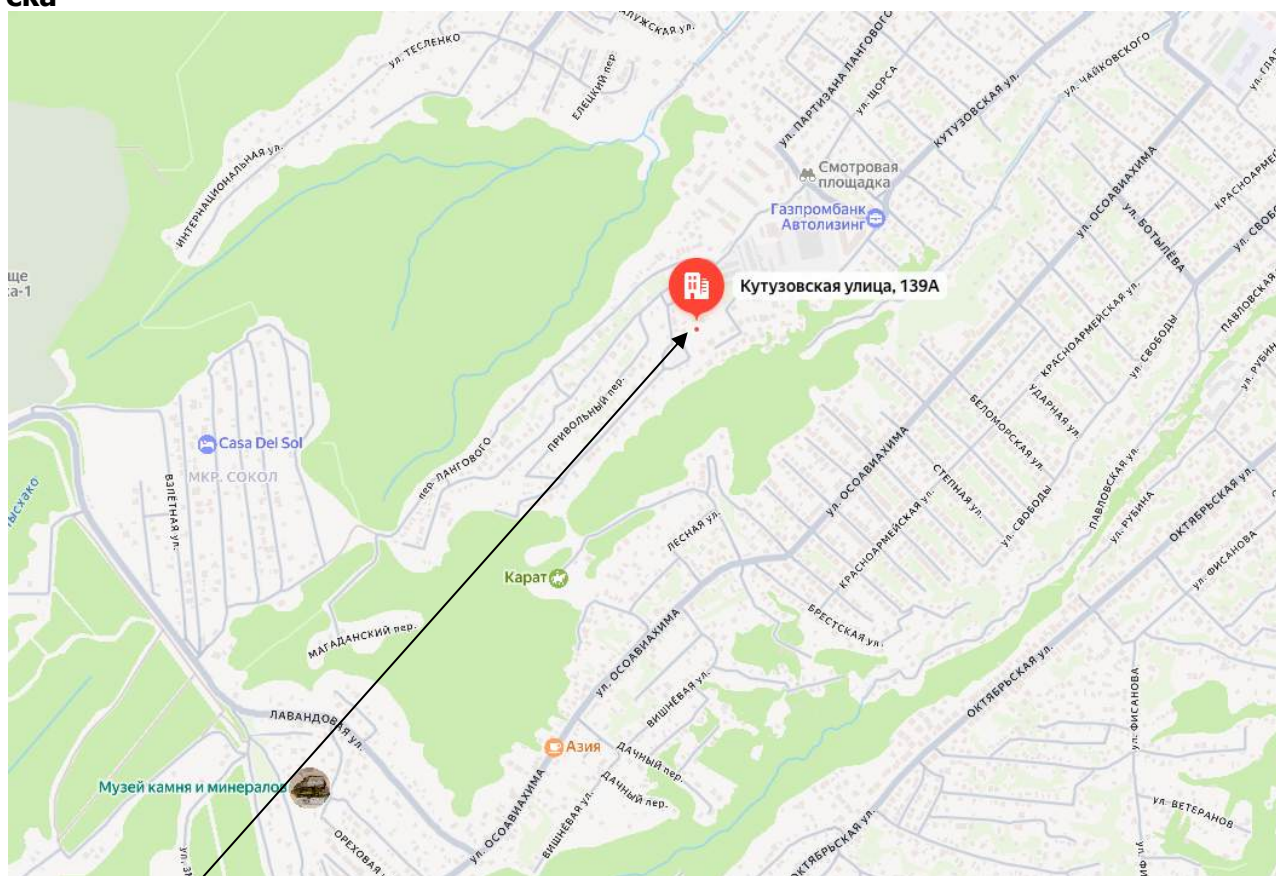
Адрес (идентификация объекта)	
Страна	Россия
Субъект РФ	Краснодарский край
Населенный пункт	город Новороссийск
Местоположение	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Кутузовская, д.139-А
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Фактическое использование	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровый номер	23:47:0115068:22
Площадь земельного участка, кв.м	822 +/- 13
Вид права	Общая долевая собственность, доля в праве – 1/4
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации № 23-23-21/223/2014-351 от 27.11.2014 Запрещение регистрации № 23:47:0115068:22-23/248/2021-3 от 18.03.2021
Форма земельного участка	многоугольник
Коммуникации	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение
Наличие улучшений	на земельном участке расположен не зарегистрированный в установленном порядке жилой дом
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	отсутствует
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 357 964,54 Р
Характеристика местоположения и окружения	
Район	Приморский
Плотность застройки	средняя
Тип застройки окружения	жилые дома
Характеристика доступности	доступность к участку удовлетворительная, состояние дорожного покрытия – асфальтированная автодорога в удовлетворительном состоянии
Благоустройство территории	отсутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	отсутствуют

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Изображение 1. Расположение оцениваемого земельного участка на кадастровой карте



Изображение 2. Район расположения Объекта оценки на схеме города Новороссийска



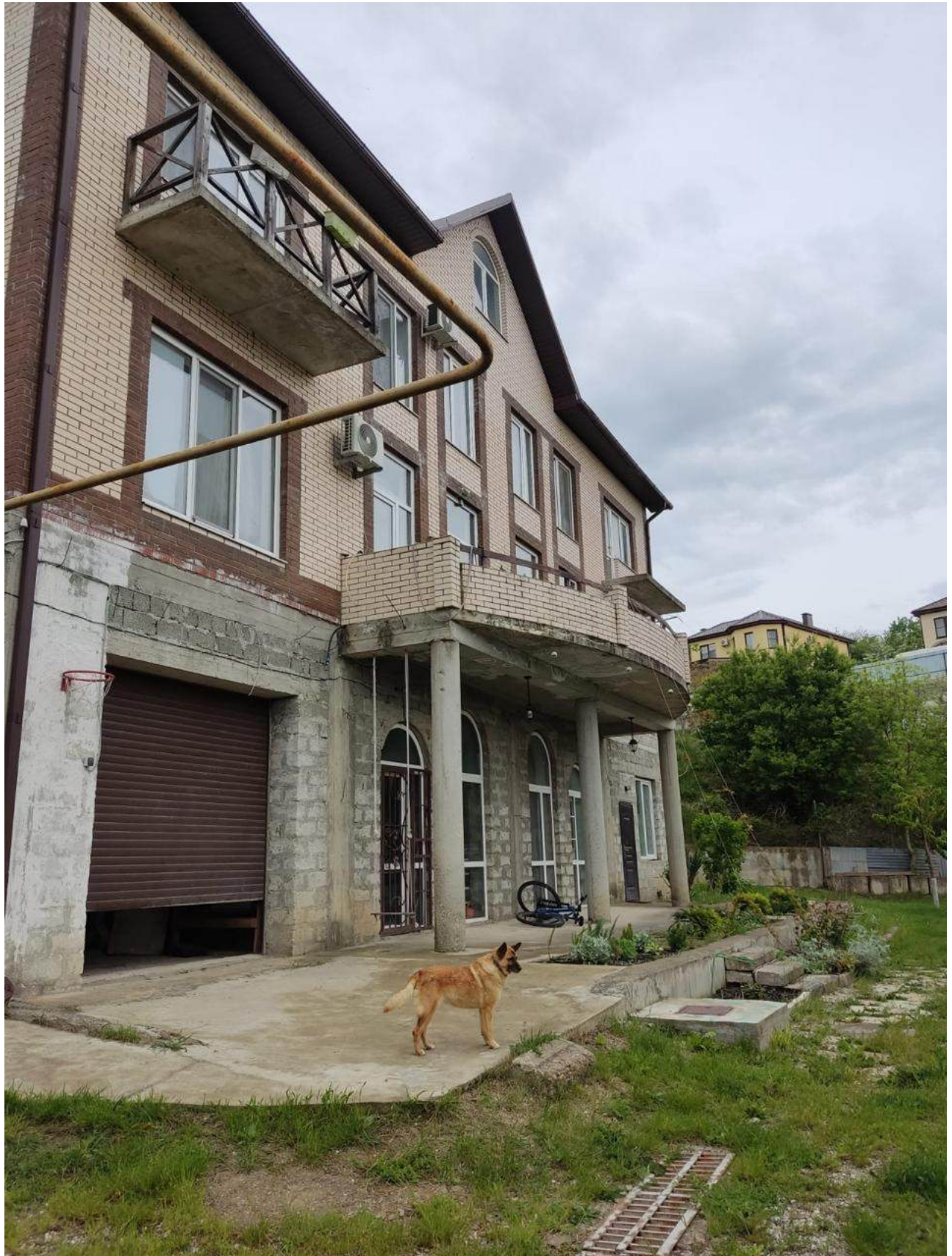
Объект оценки

Изображение 3. Объект оценки²



² Изображение предоставлено Заказчиком

Изображение 4. Объект оценки³



³ Изображение предоставлено Заказчиком

Изображение 5. Объект оценки⁴



⁴ Изображение предоставлено Заказчиком

Изображение 6. Объект оценки⁵



⁵ Изображение предоставлено Заказчиком

Изображение 7. Объект оценки⁶



⁶ Изображение предоставлено Заказчиком

Изображение 8. Объект оценки⁷



⁷ Изображение предоставлено Заказчиком

Изображение 9. Объект оценки⁸



⁸ Изображение предоставлено Заказчиком

Изображение 10. Объект оценки⁹



2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹⁰

Город Новороссийск – муниципальное образование, территориально расположенное в юго-западной части Краснодарского края, на Черноморском побережье Кавказа, на берегу Цемесской бухты. Находится в административном подчинении Краснодарского края. Новороссийск – третий (после Краснодара и Сочи) по величине город Краснодарского края.

Сегодня Новороссийск – крупнейший черноморский порт России. Транспортный комплекс является основой экономики города и представлен основными отраслями: трубопроводный, морской (погрузоразгрузочные, экспедиционные работы и услуги), железнодорожный и автомобильный транспорт.

Доля объемов услуг крупных и средних предприятий транспортного комплекса в 2024 году составила 51,1 % от объемов производства продукции, выполненных работ (услуг) в целом по городу. В настоящее время общая протяженность причального фронта составляет 14836 м, в том числе, на Внутренней гавани – 9822 м (58 причалов различного назначения), на остальной акватории порта – 5014 м (28 причалов различного назначения), берегоукреплений 803,7 м, оградительных гидротехнических сооружений 3967,5 м.

Порт Новороссийск остается крупнейшим портом России по перевалке всех грузов. В границах морского порта Новороссийск осуществляют свою деятельность более 80 хозяйствующих субъектов (стивидорные, агентурующие, бункеровочные, сурвейерские компании и пр.).

По итогам 2024 года портом перевалено 164,8 млн тонн сухих и наливных грузов, что на 2%

⁹ Изображение предоставлено Заказчиком

¹⁰ Источник информации: <https://admnvrsk.ru/upload/uf/734/yscjjs1j6t0s1t6tt03oitbgl04nru9o.pdf>

превышает уровень предыдущего года. Наливных грузов в порту было перевалено 110 млн тонн (-1,3% год к году), сухих – 54 млн тонн (+10% год к году). На долю порта Новороссийск в 2023 году пришлось 19 % всех переваливаемых морскими портами России грузов (в 2023 году 18 %). Среди контейнерных портов России Новороссийск стабильно занимает третье место, за 2024 год портом перевалено 1,1 млн TEU, что на 6,5% больше, чем годом ранее.

Город Новороссийск является одним из ведущих субъектов экономики Кубани, занимающим второе место (после г. Краснодара) по объему производства продукции и услуг. На территории Новороссийска в 2024 году осуществляли деятельность 7708 предприятий и организаций из которых более 450 относится к категории крупных и средних.

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Ниже по тексту Отчета, Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики страны на дату оценки, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие сегмента рынка объектов оценки в ближайшем будущем.

3.1.1. О текущей ситуации в российской экономике¹¹

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2025 года рост ВВП составил +0,4% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года ВВП увеличился на +1,1% г/г (по предварительной оценке Росстата, рост во 2 квартале на +1,1% г/г после +1,4% г/г в 1 квартале 2025 года).

2. Индекс промышленного производства в июле 2025 года вырос на +0,7% г/г после +1,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,8% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в июле увеличился на +1,5% г/г после +4,2% г/г в июне. В целом за 7 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,3% г/г.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июле по-прежнему вносит машиностроительный комплекс, прирост выпуска которого увеличился до +10,6% г/г после +2,7% г/г в июне.

По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +9,8% г/г. При этом в июле существенно выросли темпы роста выпуска в транспортном машиностроении – до +49,1% г/г после +16,8% г/г в июне, а общий рост по итогам 7 месяцев 2025 года составил +31,8% г/г.

3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в июле составила -6,1% г/г после роста на +5,0% г/г месяцем ранее.

По итогам 7 месяцев 2025 года в целом по комплексу рост на +1,8% г/г.

3.3. Рост химического комплекса в июле составил +0,4% г/г после +0,8% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +0,9% г/г. В производстве химических веществ и продуктов выпуск в июле увеличился на +0,1% г/г после +0,6% г/г месяцем ранее. При этом темпы роста в производстве лекарственных средств растут: +13,6% г/г после +11,4% г/г в июне.

3.4. В пищевой промышленности в июле рост выпуска составил +0,8% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск изменился на -1,1% г/г

3.5. В июле темпы роста выпуска нефтеперерабатывающего комплекса составили +0,2% г/г после +4,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,9% г/г.

4. Добывающий сектор в июле показал околонулевую динамику: +0,0% г/г после -1,2% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,3% г/г.

5. Инвестиционная активность во 2 квартале 2025 года сохранила рост, несмотря на крайне высокую накопленную базу прошлых лет – +1,5% г/г в реальном выражении после +8,7% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). По итогам 1 полугодия 2025 года инвестиций в основной капитал выросли на +4,3% г/г. Общий объем инвестиций составил 16,0 трлн руб.

5.1. По видам основных фондов (полный круг организаций) в лидерах роста во 2 квартале остались вложения в жилые здания и помещения – до +11,5% г/г после +23,6% г/г ранее (1

¹¹ Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации
(https://www.economy.gov.ru/material/file/3dc3393affbf7ee44d17a12d0312426e/2025_08_27.pdf)

полугодие 2025 года +17,0% г/г). Одновременно с этим динамику на ускорение показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +12,6% г/г после +3,1% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +10,5% г/г).

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации). Рост инвестиционной активности во 2 квартале поддерживался в основном за счёт собственных средств организаций – +5,2% г/г после +8,8% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +6,5% г/г). При этом их доля превысила 60% в общей структуре – наибольшее значение за более чем десятилетие. Частные инвестиции же в целом выросли во 2 квартале на +1,5% г/г после +12,4% г/г в 1 квартале (1 полугодие 2025 года +5,9% г/г).

5.3. В отраслевом разрезе (крупные и средние организации) основным источником роста инвестиций во 2 квартале оставалась обрабатывающая промышленность – +21,7% г/г после +41,9% г/г кварталом ранее (доля свыше 21% в общем объёме инвестиций). Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. При этом нарастили темпы роста: пищевая промышленность (+41,3% г/г после +11,0% г/г), производство резиновых изделий (+41,0% г/г после +14,2% г/г), фармацевтическое производство (+27,3% г/г после +4,9% г/г), производство электроники (+15,6% г/г после +9,6% г/г). Также высокие темпы сохранялись в наиболее крупных секторах: в химической промышленности (+33,6% г/г после +69,2% г/г), транспортном машиностроении (+41,4% г/г после роста в 3,1 раза, рост как за счёт авиастроения, так и ж-д), металлургии (+27,2% г/г после +36,7% г/г) и нефтепереработке (+8,5% г/г после +13,8% г/г).

Среди производственных секторов рост инвестиционной активности наблюдался также по виду деятельности обеспечение электроэнергией, газом и паром – во 2 квартале на +15,4% г/г после +10,7% г/г (6,3% в общем объёме инвестиций).

В непромышленных секторах рост инвестиций во 2 квартале наблюдался в розничной торговле (+12,2% г/г после +69,3% г/г), в ИТ-секторе (+9,0% г/г после -7,4% г/г), здравоохранении (+12,5% г/г после +4,4% г/г).

6. Объёмы строительных работ в июле увеличился на +3,3% г/г после околонулевых темпов последние два месяца. По итогам 7 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,2% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле изменился на -0,4% г/г после +1,5% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,0% г/г. По предварительным данным Росстата, в июле производство мяса составило -0,8% г/г после +1,9% г/г в июне, производство молока +0,7% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц +3,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

8. В июле динамика грузооборота транспорта составила -1,8% г/г после роста на +1,4% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г относительно уровня прошлого года.

9. Динамика потребительской активности в целом в июле развернулась в сторону ускорения за счёт розничной торговли.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +2,2% г/г против +1,8% г/г в июне. В целом рост потребительской активности за 7 месяцев 2025 года составил +2,4% г/г.

Оборот розничной торговли в июле ускорил рост до +2,0% г/г в реальном выражении после +1,2% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г.

Платные услуги населению¹ в июле увеличились на +1,8% г/г после эпизодического ускорения в +2,7% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г.

Рост оборота общественного питания в июле оставался на высоком уровне – +7,2% г/г после +7,4% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,0% г/г.

10. Инфляция в июле 2025 года замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне 2025 года. По состоянию на 25 августа 2025 года инфляция год к году 8,43% г/г (на 18 августа 8,46% г/г). С начала года по 25 августа потребительские цены выросли на 4,18%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле замедлился до +2,4% г/г после +3,4% г/г в июне.

В целом по промышленности цены снизились на -0,3% г/г после роста на +0,1% г/г в июне. 11. На рынке труда в июле уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы (3-й месяц подряд).

В июне 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат ускорился относительно мая. Реальная заработная плата увеличилась на +5,1% г/г против +4,2% г/г в мае, номинальная – на +15,0% г/г против +14,5% г/г месяцем ранее и составила 103 183 рубля. За 1 полугодие 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,5% г/г, реальной – +4,1% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль.25	июль.25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность																
ВВП	1,1	0,4	1,1	1,0	0,7	1,5	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,0	-0,4	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	4,2	3,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,5	-5,1	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,4	2,2	2,1	1,8	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	2,0	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	1,8	2,4	2,7	1,7	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,0	7,2	8,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-0,6	-1,8	0,7	1,4	-1,1	1,8	-1,3	-1,1	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,5	-3,1	-1,7	0,1	-4,5	-0,5	-0,7	-2,4	-2,2	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	4,3 ¹	-	1,5	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство ²	0,8	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых ²	-2,3	0,0	-1,4	-1,2	-1,6	-1,3	-4,0	-4,3	-5,4	-2,5	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства ²	3,3	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,5	2,5	5,2	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,8	8,8/8,4 ³	9,8	9,4	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей																
Промышленность	3,9	-0,3	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-5,9	-14,7	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	5,9	2,4	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль.25	июль.25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата																
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1 ¹	-	4,6	5,1	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата																
рублей	96 216 ¹	-	100 023	103 183	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,5 ¹	-	14,9	15,0	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9 ¹	-	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8 ¹	-	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,9	76,6	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,4	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,7	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,2	75,0	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,7	74,5	74,5	74,6	74,4	74,4	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,2	-11,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,7	61,6	61,6	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-июне 2025 г.

² Уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.

³ В июле 2025 г. / по состоянию на 25 августа 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-июль.25	июль.25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,8	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,3	0,0	-1,4	-1,2	-1,6	-1,3	-4,0	-4,3	-5,4	-2,5	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,1	-7,1	-2,2	-2,7	-4,0	0,0	1,8	-1,1	2,8	3,9	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	3,0	2,3	3,7	3,9	4,9	2,2	2,5	1,2	0,2	6,2	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,4	-6,7	-11,6	-24,8	-9,9	1,5	-8,1	-22,8	-3,9	4,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,1	5,3	1,6	4,2	2,2	-1,6	-3,3	-6,0	-0,9	-2,6	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	3,3	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,5	2,5	5,2	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-1,1	0,8	-0,9	1,0	-2,4	-1,2	-1,8	-2,2	-4,0	1,1	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
пищевые продукты	-0,8	2,7	-1,5	0,1	-3,4	-1,1	-1,2	-1,2	-3,0	0,7	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,5	-7,0	1,0	2,1	1,4	-0,5	-7,3	-8,2	-12,1	-0,1	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	2,1	-10,4	4,3	16,1	4,8	-5,8	4,7	-2,5	4,3	14,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-4,1	-4,6	-5,1	-5,1	-5,3	-4,7	-2,7	-3,7	-0,9	-3,5	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
текстильные изделия	-1,7	2,0	-5,8	-5,1	-9,0	-3,4	1,3	-3,3	5,2	2,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-1,5	-7,0	-2,0	-3,0	0,4	-3,2	1,0	-1,9	4,1	1,3	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-16,0	-10,4	-12,4	-11,0	-14,5	-11,5	-21,2	-9,4	-26,8	-28,6	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-3,5	-3,9	-5,1	-3,9	-7,3	-4,0	-1,8	-2,3	-3,6	0,7	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,5	-1,2	-3,8	-1,9	-6,9	-2,6	-1,6	-1,0	-2,8	-1,0	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-2,7	-4,2	-3,6	-2,7	-6,1	-1,8	-1,3	-1,4	-4,3	2,1	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-9,3	-10,6	-13,7	-13,1	-12,4	-15,5	-4,1	-8,9	-3,2	0,9	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	0,2	2,6	4,9	1,4	1,6	-0,5	1,2	-3,7	0,9	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс в т.ч.	0,9	0,4	0,4	0,8	-1,4	2,0	1,7	2,2	-1,3	4,4	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
химические вещества и химические продукты	-0,1	0,1	0,0	0,6	-1,2	0,8	-0,2	-1,2	-1,6	2,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,4	13,6	12,8	11,4	10,0	17,2	16,4	25,3	3,1	22,2	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,3	-9,3	-8,1	-7,0	-11,4	-5,7	-3,0	-3,4	-3,8	-1,5	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-июль.25	июль.25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,2	-8,4	-8,2	-8,4	-9,6	-6,4	-8,1	-7,1	-9,3	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	1,8	-6,1	2,2	5,0	1,9	-0,1	4,8	3,7	3,7	8,1	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
металлургия	-3,3	-10,2	-2,4	-0,4	-0,4	-6,5	-1,5	-0,7	-3,4	-0,4	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	17,6	6,4	16,3	21,6	8,8	19,5	24,4	17,2	25,6	34,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	9,8	10,6	7,6	2,7	14,6	5,9	12,4	7,5	16,5	15,5	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
компьютеры, электроника, оптика	14,0	7,8	17,7	11,1	23,7	19,2	12,2	15,3	17,8	1,9	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,2	-6,5	-5,6	-6,1	-8,0	-2,5	1,0	-5,1	6,2	3,8	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-11,9	-2,3	0,9	-1,3	-6,2	0,5	-9,1	-0,4	16,4	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-17,8	-26,5	-23,0	-28,9	-27,6	-13,5	-9,2	-12,6	-8,8	-5,4	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	31,8	49,1	25,4	16,8	45,3	15,1	33,5	24,7	40,7	40,1	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства в т.ч.	-0,7	-1,1	-2,7	-8,0	-3,1	3,7	1,9	2,9	-0,2	2,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
мебель	-8,1	-12,0	-10,2	-9,5	-16,5	-4,7	-4,7	-5,6	-4,4	-4,2	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-1,0	-3,1	-2,3	-2,4	-3,1	-1,3	1,4	-1,0	1,3	4,8	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,0	1,6	-1,1	-8,6	-0,1	6,3	3,4	5,4	0,5	4,2	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-0,6	0,1	-1,2	-0,9	1,9	-4,4	-2,2	-3,4	-7,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,7	-5,5	-4,3	-3,7	-4,0	-5,2	-2,3	-3,7	-3,8	0,9	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.

3.1.2. Выводы по результатам анализа

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке. Состояние экономики и рынка - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость. Рост вложений оживляет рынок, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Оценщиком были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны, региона, города его расположения.

В целом по большинству проанализированных экономических показателей отмечается отрицательная динамика до даты составления настоящего Отчёта. Вследствие этого, влияние общей политической и социально-экономической обстановки в городе Новороссийске Краснодарского края и в Российской Федерации в целом на рынок оцениваемого объекта также является отрицательным.

Исходя из проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки, а также тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, оказали отрицательное влияние на рынок Объекта оценки.

3.2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;

2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

3.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является земельный участок категории земель населенных пунктов с

разрешенным использованием – под индивидуальное жилищное строительство. Оценщик проводит анализ рынка земель населенных пунктов Московской области, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, как сегмента рынка Объекта оценки. В целях обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений Оценщик проводит обзор рынка земель населенных пунктов.

3.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГОРОДА НОВОРОССИЙСКА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ¹²

1. Резюме

Рынок земли под ИЖС в Новороссийске характеризуется высокой неоднородностью и ярко выраженной зависимостью от двух ключевых факторов: **удаленности от моря** и **высоты над уровнем моря**. Это узконаправленный, локальный рынок с преобладанием конечных потребителей, желающих построить дом для постоянного проживания или сезонного отдыха. В 2024 году наблюдается стабилизация после периода роста, сформировавшаяся ценовая карта и растущий интерес к менее престижным, но перспективным районам.

2. Ценообразующие факторы (по степени влияния)

1. **Локация и видовая характеристика:** Максимальный фактор. Участки с **прямым видом на море** (особенно в Цемесской бухте) оцениваются на порядок выше. Далее по цене идут участки с **частичным/панорамным видом** и в «зеленых» зонах.
2. **Высота над уровнем моря и рельеф:** Низменные участки (ниже 50 м) вдали от моря менее ценны из-за слабой продуваемости и более высокой влажности. Оптимальны участки на высотах 50-150 м. Крутые склоны усложняют и удорожают строительство, снижая стоимость земли.
3. **Инфраструктурная развитость района:**
 - **Обязательный минимум:** Подъездная дорога (асфальт/бетон), электричество (15+ кВт), газ (магистральный или возможность подключения), водоснабжение (центральное/скважина).
 - Наличие школ, детских садов, поликлиник, торговых центров в пешей/транспортной доступности добавляет 15-30% к стоимости.
4. **Транспортная доступность:** Удаленность от ключевых магистралей (например, трассы М-4 «Дон» или Туапсинского шоссе) и центра города. Пробки на выезде из некоторых районов (например, Южный район) являются негативным фактором.
5. **Экология и микроклимат:** Наиболее ценные участки находятся в наветренных, продуваемых районах с хвойной растительностью. Участки вблизи промышленной зоны (порт, элеватор) или оживленных автодорог теряют в стоимости.
6. **Размер, конфигурация и коммуникации:** Стандартно востребованы участки от 4 до 15 соток правильной формы. Наличие всех центральных коммуникаций («под ключ») может увеличивать стоимость на 40-70% по сравнению с «полем».

3. Ценовое зонирование города Новороссийска

Город можно четко разделить на несколько ценовых поясов.

ЗОНА 1: ПРЕМИУМ И ВЫШЕ СРЕДНЕГО (от 250 000 руб./сотка и выше)

- **Районы:** **Абрау-Дюрсо** (особенно склоны с видом на озеро и море), **Мысхако** (верхние террасы с панорамными видами), **Широкая Балка, Южный район (верхние улицы с видом на бухту), Малая Земля (отдельные локации).**
- **Характеристика:** Лучшие видовые характеристики, престиж, относительно хорошая экология, развитая инфраструктура в Абрау и Мысхако. Цены могут достигать **500 000 – 1 500 000 руб./сотку** за элитные участки с готовым подъездом и коммуникациями на первой линии.

ЗОНА 2: СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ (от 100 000 до 250 000 руб./сотка)

¹² Источник: <https://chat.deepseek.com/a/chat/s/6311c5ba-dd90-43fb-86e0-7a31821f45c7>

- **Районы:** **Центральный район** (удаленные от моря части), **Семигорье, Гайдук, Кирилловка, Федотовка, Назарова Щель**, бóльшая часть **Малой Земли** и **Южного района** (без видовых участков).
- **Характеристика:** Стабильные «спальные» или пригородные районы с развитой или развивающейся инфраструктурой. Хорошая транспортная доступность. Основной объем предложения и спроса.

ЗОНА 3: ЭКОНОМ-УРОВЕНЬ (от 50 000 до 100 000 руб./сотка)

- **Районы:** Отдаленные части **Гайдука, Варейсово, Борисовка**, некоторые участки в районе **ст. Раевской** (уже пригород), низинные или неблагоустроенные участки в перенаселенных выше районах.
- **Характеристика:** Удаленность от моря и центра, слабая инфраструктура, часто проблемы с водоснабжением (только скважины) и газом (баллоны). Целевая аудитория — покупатели с ограниченным бюджетом.

ЗОНА 4: ДЕШЕВЛЕ 50 000 РУБ./СОТКА

- **Районы:** Наиболее удаленные поселки в городском округе, участки в садовых некоммерческих товариществах (СНТ) с плохой транспортной доступностью, проблемные участки (овраги, крутые склоны без подъезда).
- **Характеристика:** Низкий спрос, долгий срок экспозиции.

5. Анализ спроса и предложения

Предложение:

- Объем предложения **ограничен** ввиду географических особенностей (горы, море).
- На рынке преобладают **вторичные предложения** (участки, бывшие в собственности). Новые масштабные проекты ИЖС редки.
- Качественный товар (ровные участки с коммуникациями в хороших локациях) **уходит быстро**. На рынке много **«проблемных»** участков: без подъезда, на склонах, с юридическими сложностями.

Спрос:

- **Основные категории покупателей:** Жители Новороссийска, желающие улучшить жилищные условия; жители других регионов России (особенно из зоны умеренного климата) для переезда или покупки «дома у моря»; инвесторы, сдающие дома в аренду.
- Спрос **сезонный** — активизируется весной-летом.
- Тренд последних лет: рост спроса на участки **в радиусе 15-25 км от центра** (Гайдук, Семигорье, Федотовка) как компромисс между ценой, экологией и доступностью.

6. Выводы и перспективы рынка

1. **Сформировавшийся рынок с высокой дифференциацией.** Ценовой разброс между лучшими и худшими локациями может достигать 20-30 раз. Рынок четко сегментирован.
2. **Стабилизация цен.** После резкого роста в 2020-2022 гг. рынок вошел в фазу **консолидации**. В премиум-сегменте рост приостановился. В среднем сегменте наблюдается незначительный рост (5-10% годовых) за счет инфляции и стоимости подключения коммуникаций.
3. **Коммуникации как ключевой актив.** Участок без газа, электричества и дороги рассматривается как «полуфабрикат» с высокой дисконтом. Инвестиции в инфраструктуру со стороны муниципалитета мгновенно повышают стоимость земли в конкретном массиве.
4. **Перспективные направления для инвестиций:**
 - **Районы с активной инфраструктурной застройкой** (например, отдельные участки в Семигорье, Гайдуке).
 - **Участки в среднем сегменте с потенциалом для благоустройства** (покупка «запущенного» участка по низкой цене, подведение минимальных коммуникаций и перепродажа).
 - **Земли в радиусе 5-7 км от границ действующих престижных**

поселков (например, near Абрау-Дюрсо).

5. **Риски:**

- **Градостроительные:** Возможное изменение правил застройки, признание зон с высоким риском оползней.
- **Инфраструктурные:** Перегруженность сетей в старых районах, сложности с юридически чистым подключением.
- **Экономические:** Снижение платежеспособного спроса на фоне общей экономической нестабильности, прежде всего в премиум-сегменте.

Итог для инвестора/покупателя:

Рынок земли под ИЖС в Новороссийске в 2024 году — это рынок **рационального выбора**, а не спекуляций. Наиболее надежными являются вложения в ликвидный средний сегмент с готовыми коммуникациями. Покупка вида на море — это приобретение статусного, но менее ликвидного актива с высокой первоначальной стоимостью. Перед покупкой обязателен тщательный анализ геологии, юридической чистоты и реальных (а не декларируемых) возможностей по подключению к сетям.

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

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости земельных участков под жилую застройку, согласно «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2024, стр.94, таб.10, являются:

Таблица 7.Ценообразующие факторы

Наименование фактора	Значимость фактора
1. Местоположение земельного участка	0,42
2. Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3. Передаваемые имущественные права	0,13
4. Наличие электроснабжения на участке	0,12
5. Наличие газоснабжения на участке	0,10
6. Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

3.5.1. Обоснованные значения или диапазонов значений ценообразующих факторов

Диапазоны значений ценообразующих факторов

Проведенное исследование рынка земельных участков позволило выявить следующие ценообразующие факторы:

Таблица 8. Ценообразующие факторы

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
Местоположение земельного участка	коэффициент 0,50 – 2,00	«Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2024, стр.194
Общая площадь (фактор масштаба)	коэффициент 0,51 – 1,78	«Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2024, стр.191
Передаваемые имущественные права	коэффициент 0,84 – 1,19	«Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2024, стр.124
Наличие электроснабжения на участке	коэффициент 0,85 – 1,17	«Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2024, стр.241
Наличие газоснабжения на участке	коэффициент 0,86 – 1,16	«Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2024, стр.251
Наличие водоснабжения и канализации на участке	коэффициент 0,85 – 1,18	«Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», 2024, стр.263

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). Данные элементы сравнения не противоречат п.22 ФСО №7.

3.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объектов недвижимости как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объектов недвижимости превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным.

В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются:

- Местоположение;
- Физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций);
- Площадь объекта;
- Состояние рынка недвижимости в данном регионе и населенном пункте.

В качестве показателей ликвидности используют среднее время экспозиции в конкретном

населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам.

При анализе ликвидности использовались данные по типичным срокам экспозиции по данным Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды¹³.

Таблица 9. Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка индивидуальных домов

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	3	9	6	5	7	8
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	4	11	7	6	8	9
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	6	19	12	10	13	16
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	13	31	21	18	23	27
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	2	6	4	3	4	5
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	3	10	6	5	7	8
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** <u>первичного рынка</u>	4	20	12	10	13	16

¹³ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/220-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-10-04-2021-g>

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком						
8	Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	2	9	5	4	5	7
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	3	8	5	4	5	7

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади;
- верхняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью, или с завышенными ценовыми ожиданиями продавца, другие факторы низкой ликвидности.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 10. Градация ликвидности имущества

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

Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» (Официальный сайт Ассоциации российских банков www.arb.ru).

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что ликвидность оцениваемого объекта является средней.

3.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При определении справедливой стоимости объекта недвижимости применение подходов к его

оценке должно основываться на результатах анализа наиболее эффективного использования этого объекта.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении справедливой стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Учитывая допустимость с точки зрения законодательства, рассматриваемые земельные участки могут быть использованы собственником в соответствии с категорией земельного участка и его разрешенным использованием. В связи, с чем наиболее эффективное использование Объекта оценки – для индивидуального жилищного строительства.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

4.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента

капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта

(земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

4.2.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

Доходный подход. Расчет справедливой стоимости земельных участков доходным подходом не

проводился, так как в Краснодарском области отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;
- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;
- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

Сравнительный подход. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков в городе Новороссийске Краснодарского края выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным Объекту оценки. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

4.3.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

4.3.1. Теоретические основы определения стоимости земельного участка

На всех уровнях общественного развития земельная собственность воспринималась как символ богатства и власти, являясь основным объектом оценки.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 130) земля является важнейшим видом и составной частью недвижимости, основой формирования любого недвижимого объекта.

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

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей:

- Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она - продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких

затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.

- Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.
- В сельском хозяйстве земля является главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда.
- Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.
- Не изнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений. Плодородие земли определяется органической частью почвы. Чем больше органического вещества поступает в почву, тем продуктивнее земля. В тоже время при нерациональном использовании она утрачивает качество «вечного» средства производства и быстро теряет свою производительную способность.
- Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.
- Земля в отличие от других средств производства и объектов недвижимости обладает плодородием, что позволяет в массовом порядке производить сельскохозяйственную и иную продукцию.
- Существенное повышение ценности земли при оптимальном изменении ее целевого назначения.

В современных условиях в Российской Федерации наиболее распространенными правами на землю, требующими оценки, являются:

Полное право собственности – возможность осуществления любых, не запрещенных законом действий со свободным от арендаторов земельным участком.

Право аренды – срочное возмездное право владения и пользования земельным участком в соответствии с договором аренды.

При оценке права собственности необходимо четко разграничивать три составляющих права – владение, пользование, распоряжение. Владелец земельного участка может обладать первыми двумя правомочиями, однако, без правомочия распоряжения он не будет являться собственником. К двум первым правомочиям – владению и пользованию относят также и вещные права – право пожизненно наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования, сервитуты.

Тип ценности (стоимости) права аренды определяется объемом его полномочий, которыми наделен арендатор в соответствии с договором аренды.

В случае, если арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), отдавать арендные права в залог и (или) вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, то есть вправе определенным образом отчуждать арендные права, то мера ценности таких прав заключена в возможности их обмена на другую вещь, и поэтому может быть оценена рыночной или ликвидационной стоимостью.

В случае, если арендатор не вправе определенным образом отчуждать арендные права, то мера ценности таких прав заключена в их вкладе в стоимость объекта недвижимости, имущественного комплекса, предприятия и поэтому может быть оценена потребительской стоимостью.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:

- метод сравнительных продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Основным приемом оценки земельных участков является **метод сравнительных продаж**. Этот метод использует цены продаж земельных участков, аналогичных оцениваемому по существенным характеристикам как базовые для последующего анализа. Предполагается, что цена, за которую земельный участок был продан, отражает равновесие спроса и предложения, и если условия на рынке недвижимости существенно не изменились, то аналогичный по своим характеристикам земельный участок может быть оценен на том же уровне. Метод основан на принципе замещения, рациональный покупатель не заплатит за земельный участок больше, чем ему обойдется аналогичный другой участок с подобными полезными свойствами.

Методы распределения и выделения используются для оценки застроенных участков.

При определении рыночной стоимости земельного участка **методом остатка для земли** оценщики используют вместо общей стоимости застроенного участка доходность объекта недвижимости. Поэтому применение данного метода возможно, когда известна стоимость сооружения на участке, доходность, приносимая объектом, и срок эксплуатации сооружения. Метод применим для оценки участков с новыми объектами, приносящими доход. Остаточный доход для земли — это сумма, оставшаяся после удовлетворения известных требований к доходу сооружения, которая затем капитализируется для оценки стоимости земельного участка.

Современная практика оценки недвижимости применяет также **метод капитализации дохода**. Метод капитализации дохода подразумевает оценку дохода (земельной ренты), который приносит объект недвижимости, и капитализацию его в цену участка на момент оценки. Предполагается, что потенциальный владелец земельного участка рассчитывает на получение потока доходов от его эксплуатации, при этом обязательно учитываются альтернативные варианты вложения капитала.

В основе метода лежит простое соотношение: стоимость земельного участка равна отношению дохода, полученного от его эксплуатации, к ставке капитализации:

$$V = I / R$$

где **V** — стоимость земельного участка; **I** — доход от эксплуатации земельного участка (арендная плата); **R** — ставка капитализации.

В данном отчете для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход не применялся, т.к. анализ рынка земельных участков в городе Новороссийске Краснодарского края показал, что рынок аренды земельных участков практически не

развит и формируется в основном за счет передачи в аренду муниципальных и государственных земель по ставкам отличным от рыночных, что, в данном случае, делает невозможным расчет дохода, приходящегося на земельный участок.

4.3.2. Расчет стоимости земельного участка при использовании сравнительного подхода

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

МЕТОДИКА РАСЧЕТА

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных риэлтерских агентств и источников открытой информации.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 кв.м.

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S * V_{\text{скорр}}, \text{ где:}$$

V – рыночная стоимость земельного участка;

S – площадь земельного участка (кв.м);

$V_{\text{скорр}}$ – скорректированная стоимость 1 кв.м земельного участка.

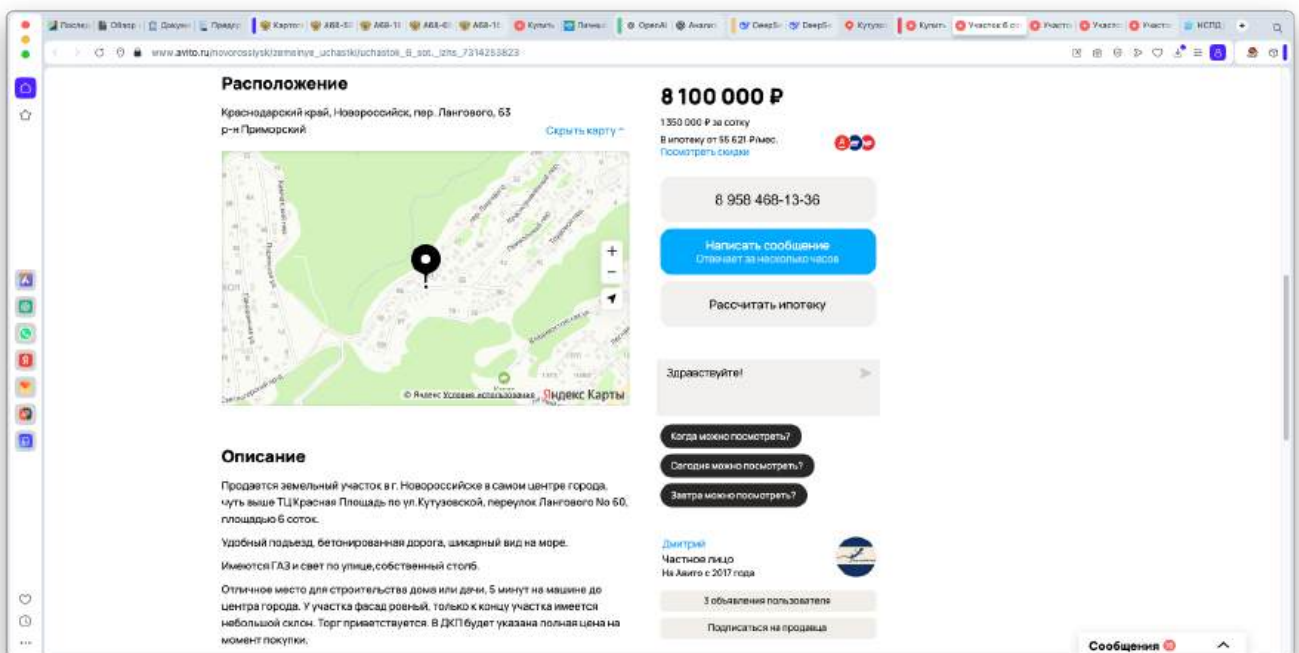
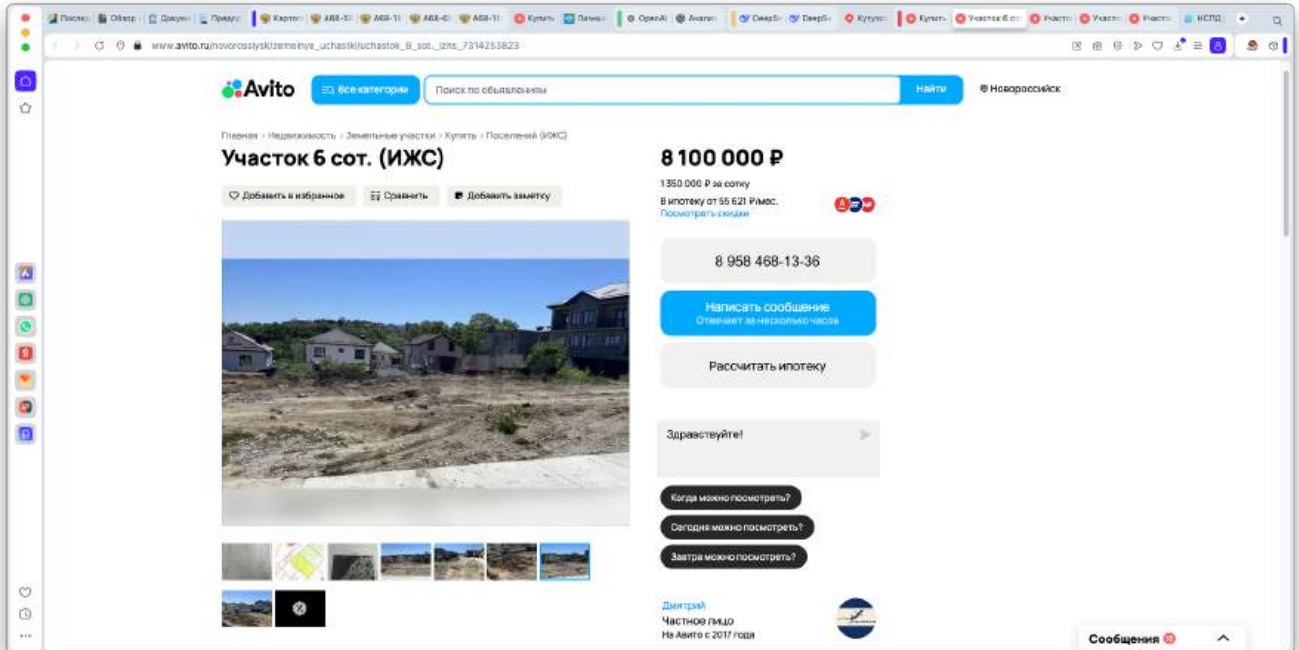
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Учитывая местоположение оцениваемого участка, Оценщики провели анализ рынка земельных участков в городе Новороссийске Краснодарского края. В ходе анализа рынка, были выбраны нижеприведенные объекты, предложенные для продажи в июле 2025 года. Подробная характеристика объектов сравнения приведена в таблице №11.

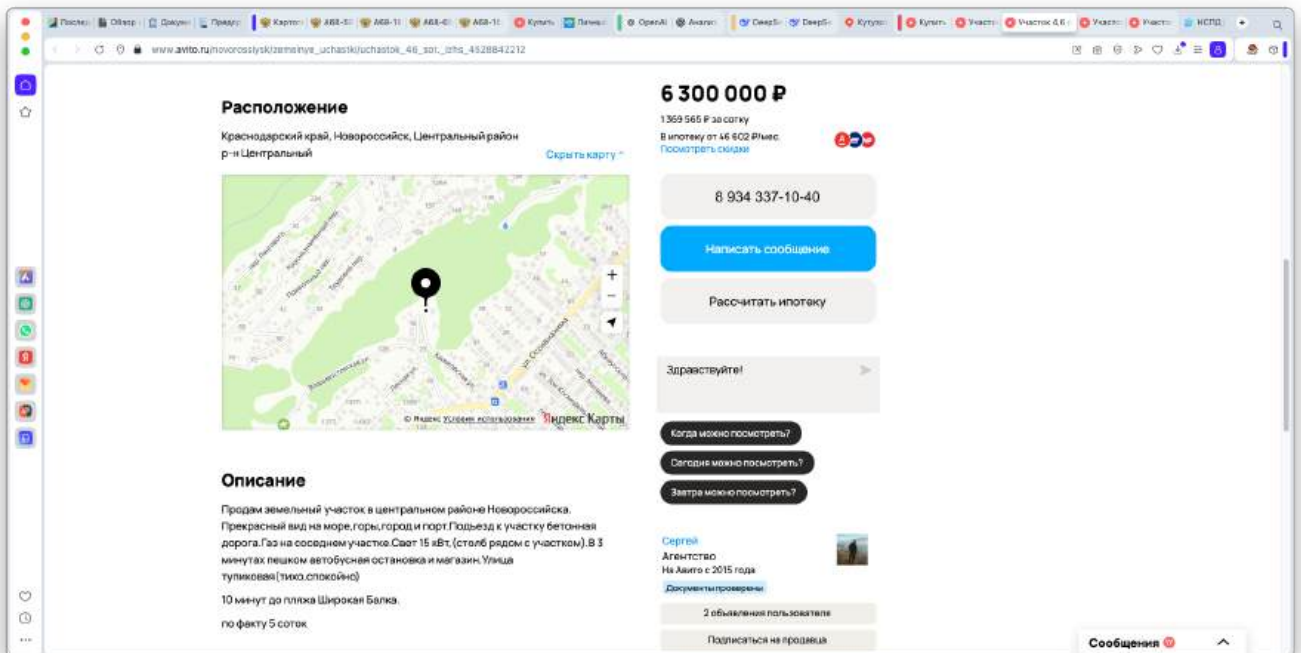
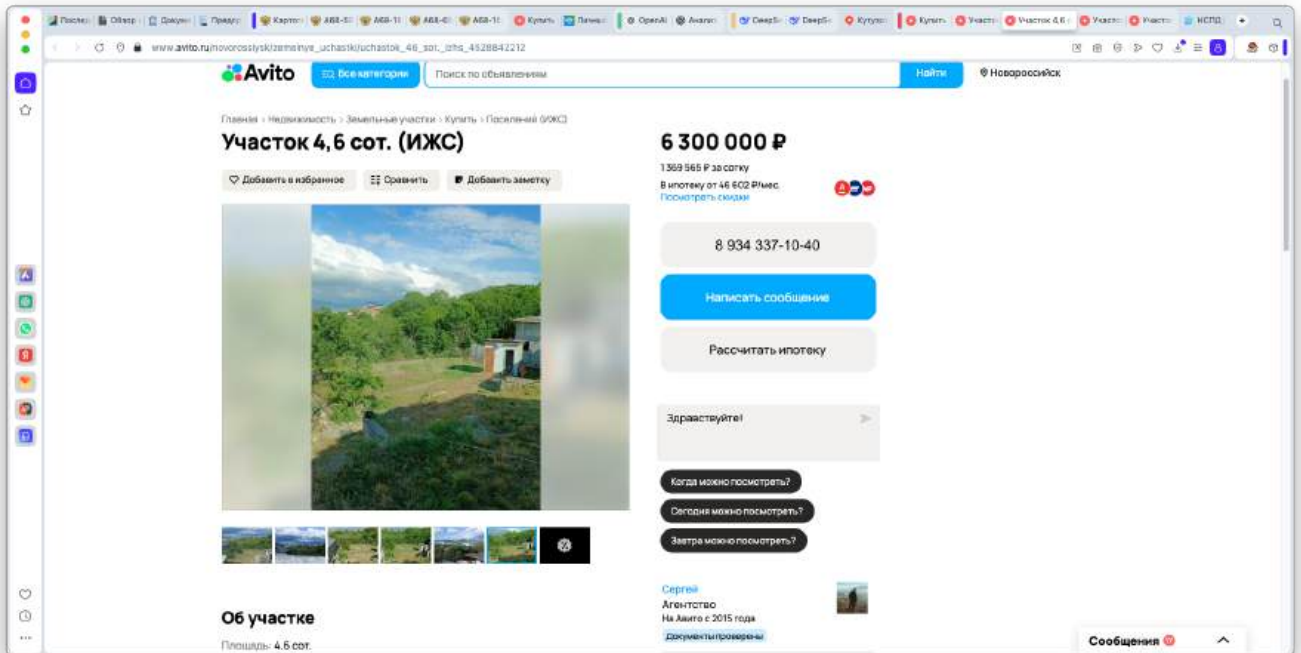
Таблица 11. Характеристика объектов сравнения

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Кутузовская, д.139-А	Краснодарский край, Новороссийск, пер. Лангового, 63	Краснодарский край, Новороссийск, ул.Тупикова	Краснодарский край, Новороссийск, ул. Чайковского, 97А
Источник информации		https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7314_253823	https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._izhs_452_8842212	https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._izhs_757_6098732
Площадь участка, кв.м	822,0	600	460	430
Цена предложения, руб.		8 100 000	6 300 000	6 300 000
Цена предложения, руб./кв.м		13 500	13 696	14 651
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Время продажи		Дата предложения - 07.2025 г.	Дата предложения - 07.2025 г.	Дата предложения - 07.2025 г.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Рельеф земельного участка	ровный	ровный	ровный	с изъятиями
Наличие коммуникаций	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение	электроснабжение, газоснабжение	электроснабжение	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение
Ограничения		нет	нет	нет

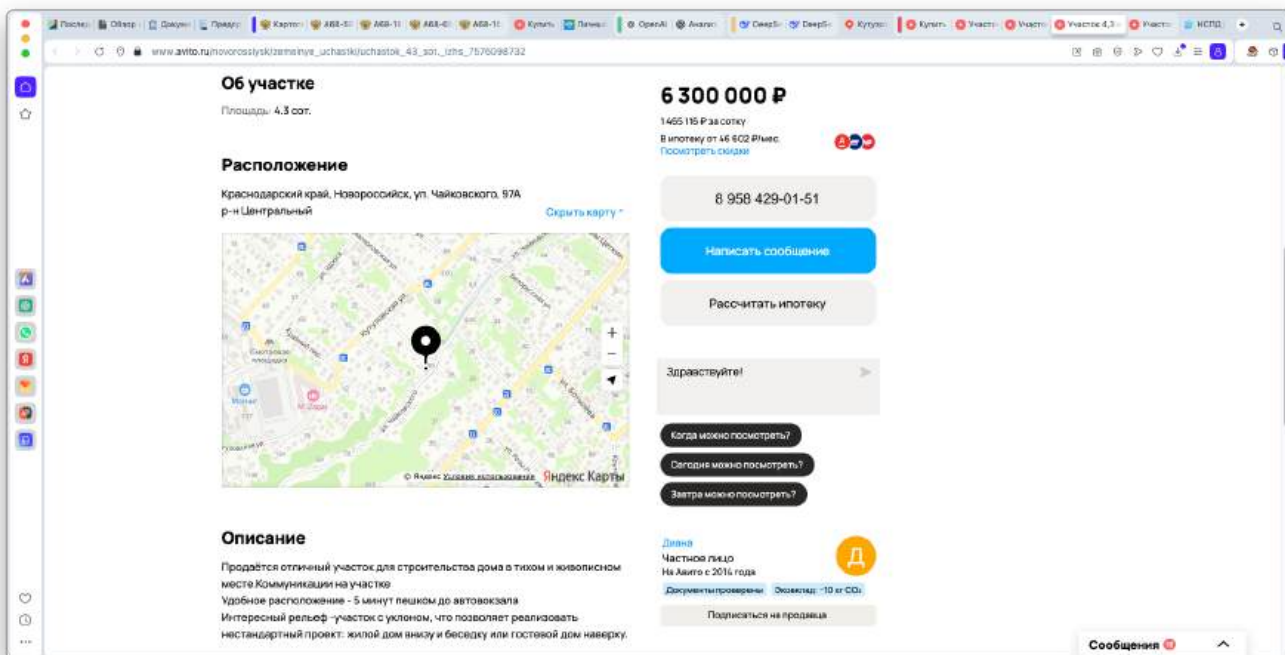
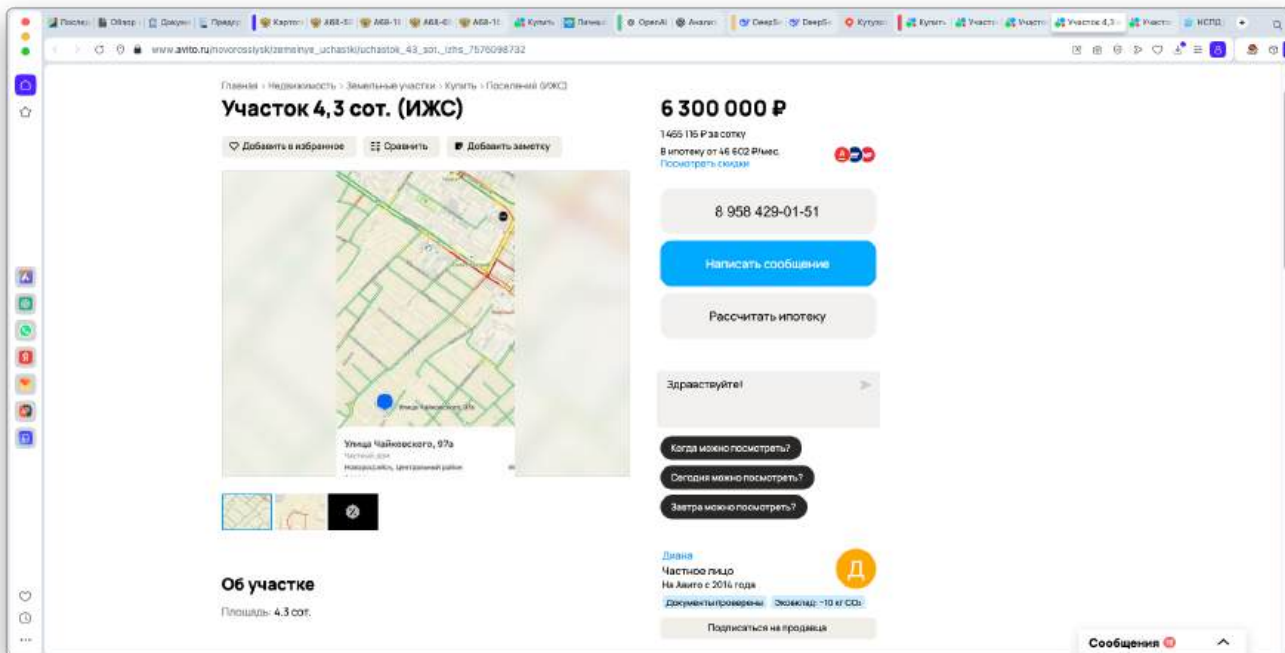
Изображение 11. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №1



Изображение 12. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №2



Изображение 13. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №3



КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ

Подход к оценке с позиций сравнительного подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы, или включены в реестр на продажу/покупку. В основе данного подхода лежит принцип замещения, согласно которому рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Данный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество

информации о сделках купли-продажи, в противном случае он не применим.

Основным методом определения стоимости недвижимости в рамках данного подхода является метод сравнения продаж. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Изучение рынка и сбор данных. На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям. Основными критериями при этом служат:

Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило 3 - 5 объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемому и уточняются (у собственника или его представителя) данные, указанные в объявлении на продажу. Основными критериями при этом служат:

- право собственности,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- дата продажи,
- местоположение,
- наличие подъезда, парковки автотранспорта,
- площадь земельного участка и права на него,
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью и т.п.

При сравнении Объекта оценки с объектами сравнения использовались следующие корректировки:

Переданные имущественные права. Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024, стр.96, таб.15. Размер поправки на передаваемые имущественные представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 12. Значения поправки на передаваемые имущественные права для земельных участков под ИЖС

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,15	1,27
	долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,10
	краткосрочная аренда	0,79	0,91	1,00

Условия финансовых расчетов. Для оцениваемого объекта и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается.

Поправка на время продажи. Корректировка учитывает рост цен на рынке недвижимости, данная корректировка не вводилась, т. к. расчетах использовалась актуальная на дату определения стоимости информация.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансирования, условия продажи, на

время продажи также не требуется.

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке земельных участков, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024, стр.345, таб.268. Размер поправки на торг представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 13. Рекомендуемые значения скидки на торг на активном рынке

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Для цен продажи земельных участков применяется среднее значение скидки на торг в размере **8,5%**.

Местоположение. Корректировка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению оценщика, данный элемент сравнения существенно влияет на стоимость объекта оценки. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одном районе города – введение поправки не требуется.

Поправка на рельеф земельного участка. Корректировка на рельеф была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024, стр.214, таб.84. Размер поправки на рельеф земельного участка представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятиями
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,23
	рельеф с изъятиями	0,81	1,00

Поправка на площадь. Корректировка на площадь была определена на основании функции зависимости удельной цены средних значений от площади. Данная зависимость определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024, стр.142, рис.20.

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

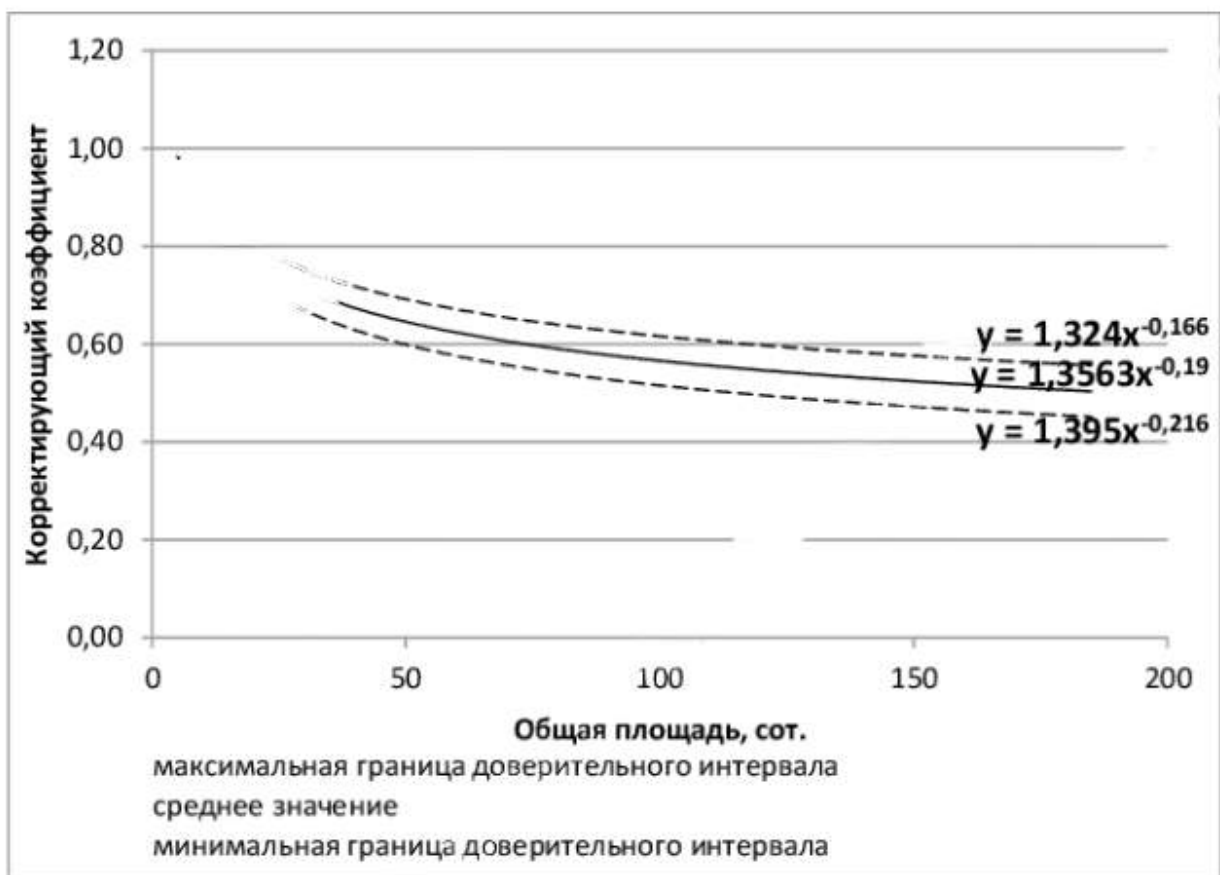


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков
от площади, усредненные данные по России.
Доверительный интервал.

$$K = \frac{(1,3563 x_o^{-0,19})}{(1,3563 * x_a^{-0,19})}$$

где: К – корректировка;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м;

x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Расчет корректировок приведен в расчетных таблицах.

Поправка на категорию земель. В данном случае нет необходимости вводить данную поправку.

Поправка на разрешенное использование.

Вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

- Вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского и сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения вида разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования

- или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования;
- В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую вид разрешенного использования не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы;
 - Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других видов разрешенного использования, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают;
 - Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты;
 - Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных видов разрешенного использования схожего функционального назначения, часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.
- С учетом всего вышеизложенного, Оценщик не применяет корректировку по данному фактору.

Поправка на наличие коммуникаций. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Наличие коммуникаций, возможности их подключения, согласований на подключение у земельного участка при прочих равных условиях увеличивает стоимость участка по сравнению с участками, у которых коммуникаций и возможности подключения коммуникаций нет.

Среди основных коммуникаций выделяются электричество и газоснабжение. Наличие на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации) обозначено термином «все коммуникации».

При расчете стоимости земельного участка учитывается количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство объектов недвижимости.

Корректировка на наличие коммуникаций была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2024, стр.240, 250, 262, 274 таб.133, 154, 182, 210. Размер поправки на наличие коммуникаций представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 15. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов (земельные участки под жилую застройку)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,83	0,79	0,87
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,88	0,84	0,92

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,88	0,84	0,92
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,81	0,77	0,85

Поправка определяется по среднему значению диапазона.

Данные о наличии коммуникаций на сопоставимых объектах получены, в частности, в результате телефонных переговоров с продавцами данных участков.

Поправка на ограничения. В данном случае нет необходимости вводить поправку.

Расчет стоимости единицы сравнения земельных участков, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов.

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 — 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.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% , \text{ где}$$

V – искомый показатель;

σ – среднее квадратичное отклонение;

\bar{X} - средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации



превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Значение коэффициента вариации изменяется от 0 до 1 и чем ближе к 0, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит и качественнее подобраны статистические данные. При этом критерияльным значением коэффициента вариации служит $1/3$ или 33,33%¹⁴.

Расчеты по определению рыночной стоимости земельного участка приведены в нижеследующей таблице.

14 Источник информации: <http://www.allbest.ru>, Учебно-методическое пособие «Статистика» Чалиев А.А., Овчаров А.О. Н.Новгород – 2007 г., стр. 25

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Кутузовская, д.139-А	Краснодарский край, Новороссийск, пер. Лангового, 63	Краснодарский край, Новороссийск, ул.Тупиковая	Краснодарский край, Новороссийск, ул. Чайковского, 97А
Источник информации		https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_7314253823	https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._izhs_4528842212	https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._izhs_7576098732
Площадь участка, кв.м	822,0	600	460	430
Цена предложения, руб.		8 100 000	6 300 000	6 300 000
Цена предложения, руб./кв.м		13 500	13 696	14 651
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		13 500	13 696	14 651
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		13 500	13 696	14 651
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		13 500	13 696	14 651
Корректировка на торг		-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 353	12 532	13 406
Время продажи		Дата предложения - 07.2025 г.	Дата предложения - 07.2025 г.	Дата предложения - 07.2025 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 353	12 532	13 406
Корректировка на площадь		-6%	-10%	-12%
Скорректированная цена, руб./кв.м		11 612	11 279	11 797
Рельеф земельного участка	ровный	ровный	ровный	с изъятиями
Поправка на рельеф земельного участка		0,00%	0,00%	23,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		11 612	11 279	14 510
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		11 612	11 279	14 510
Разрешенное использование земельного участка	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		11 612	11 279	14 510
Наличие коммуникаций	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение	электроснабжение, газоснабжение	электроснабжение	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций		13,60%	29,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		13 191	14 550	14 510
Наличие ИРД	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие ИРД		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		13 191	14 550	14 510

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Ограничения		нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая скорректированная стоимость, руб./кв.м		13 191	14 550	14 510
Количество корректировок		3	3	3
Удельный вес по количеству корректировок		0,30	0,35	0,35
Коэффициент вариации	4,23%			
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	14 128			
Рыночная стоимость, руб.	11 613 216 Р			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	11 613 000 Р			

4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки получены данные, приведенные в нижеследующей Таблице.

Таблица 17. Данные по трем подходам оценки

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	11 613 000р.
Доходный	не применялся

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

11 613 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот тринадцать тысяч) рублей.

Рыночная стоимость 1/4 доли в праве общей долевой собственности на Объект оценки определена на основании методики Нечаева В.Л., доцент, к.э.н., Раковой Н.В.¹⁵.

Таблица 18. Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Таким образом, в данном случае средний размер скидки на обесценение долевой собственности составляет 37,5%.

Рыночная стоимость доли 1/4 в праве общей долевой собственности на Объект оценки составляет:

$$(11\ 613\ 000 / 4) - 37,5\% = 1\ 814\ 531 \text{ рублей}$$

или округленно до тысяч:

1 815 000 (Один миллион восемьсот пятнадцать тысяч) рублей.

Оценщик ООО «ЕвроФинанс»

Михайлин Алексей Владимирович



«23» января 2026 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
7. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
8. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
11. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
12. Сборник «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест.
13. Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» №315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200);
4. 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ



 Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации		 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ													
Настоящее свидетельство выдано <u>Михайлину</u> <u>Алексею Владимировичу</u> в том, что он(а) с <u>15 марта 2006 г.</u> по <u>15 апреля 2006 г.</u> повысил(а) свою квалификацию в (на) <u>НОУ «Московской</u> <u>финансово-промышленной академии (МФПА)»</u> по <u>программе</u> <u>«Оценочная деятельность»</u> в объеме <u>104 часа</u>															
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Количество часов</th> <th>Оценка</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Обязательные дисциплины</td> <td>72</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дисциплины по выбору</td> <td>32</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Итоговый комплексный экзамен</td> <td></td> <td>отлично</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование	Количество часов	Оценка	Обязательные дисциплины	72		Дисциплины по выбору	32		Итоговый комплексный экзамен		отлично			
Наименование	Количество часов	Оценка													
Обязательные дисциплины	72														
Дисциплины по выбору	32														
Итоговый комплексный экзамен		отлично													
Прошел(а) стажировку в (на) <u>нет</u>															
выполнил(а) итоговую работу по теме <u>нет</u>															
 Город <u>Москва</u> год <u>2006</u>		 Итого часов: 104													
Регистрационный номер <u>081</u>															

 Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации		 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ													
Настоящее свидетельство выдано <u>Михайлину</u> <u>Алексею Владимировичу</u> в том, что он(а) с <u>02 марта 2009 г.</u> по <u>18 апреля 2009 г.</u> повысил(а) свою квалификацию в (на) <u>НОУ ВПО «Московская</u> <u>финансово-промышленная академия»</u> по <u>программе</u> <u>«Оценочная деятельность»</u> в объеме <u>104 часов</u>															
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Количество часов</th> <th>Оценка</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Обязательные дисциплины</td> <td>72</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дисциплины по выбору</td> <td>32</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Итоговый комплексный экзамен</td> <td></td> <td>отлично</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование	Количество часов	Оценка	Обязательные дисциплины	72		Дисциплины по выбору	32		Итоговый комплексный экзамен		отлично			
Наименование	Количество часов	Оценка													
Обязательные дисциплины	72														
Дисциплины по выбору	32														
Итоговый комплексный экзамен		отлично													
Прошел(а) стажировку в (на) <u>нет</u>															
выполнил(а) итоговую работу по теме <u>нет</u>															
 Город <u>Москва</u> год <u>2009</u>		 Итого часов: 104													
Регистрационный номер <u>0120</u>															



АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0697
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

"ЕВРОФИНАНС"

о том, что

Михайлин Алексей Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен
в реестр членов "25" декабря 2007 года за регистрационным № 01067.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на "9" августа 2018 года.

Дата составления выписки "9" августа 2018 года.

Заместитель исполнительного директора

О.А. Воронина



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

МИХАЙЛИН
Алексей Владимирович
ИНН 710400461509

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 19
декабря 2007 года №19

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01067

Дата выдачи 25 декабря 2007 года



СТРАХОВОЙ ПОЛИС К ДОГОВОРУ

**страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
№ 122-Q00067-020/25**

г. Тула

«19» августа 2025 г.

Настоящий Страховой полис подтверждает заключение Договора страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 122-Q00067-020/25 от «19» августа 2025 г. с АО «ГСК «Югория» на следующих условиях:

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
- СТРАХОВЩИК:** Акционерное общество «Группа страховых компаний «Югория»
- ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:** Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб в результате наступления страхового случая
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при осуществлении застрахованной деятельности
- ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Территорией страхования по настоящему Договору страхования является: Российская Федерация
- СТРАХОВЫЕ РИСКИ:** - риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за нарушение договора на проведение оценки;
- риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности
- БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:** Не устанавливается
- СТРАХОВАЯ СУММА:** 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек
- СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 6 000,00 (Шесть тысяч) рублей 00 копеек, уплачена единовременно безналичным платежом на расчетный счет Страховщика « ___ » августа 2025 г.
- СРОК СТРАХОВАНИЯ:** С 00 часов 00 минут « 24 » августа 2025 г. по 24 часа 00 минут «23» августа 2026 г.

СТРАХОВЩИК:

АО «ГСК «Югория»
Юридический адрес: 628012, Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 61
ИНН 8601023568 КПП 860101001
Тульский филиал АО «ГСК «Югория»
Адрес: г. Тула, ул. Советская, д.59
р/с 40701810267460100007 в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк России»
к/с 30101810800000000651 БИК 047102651
Телефон/факс 8(4872)77-05-68 Тел. 8(4872)77-05-68

Директор Тульского филиала

 /Макарова О.В.

(подпись)

М.П.

Доверенность № 56 от «01» февраля 2023 г.





АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРУППА СТРАХОВЫХ КОМПАНИЙ «ЮГОРИЯ»
6280П, Ханты-Мансийский автономный округ — Югра
г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 61
Телефон: (3467) 357-222, факс: (3467) 357-224
www.ugsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 122-000188-020/25 от 17.12.2025

Настоящий Страховой полис страхования удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщика (далее – договор страхования) на основании Правил страхования ответственности оценщиков (номер по классификатору 122) в редакции утв. Приказом №575 от 27.07.2022 (далее – Правила страхования) и на нижеуказанных условиях:

1. Страхователь: Михайлин Алексей Владимирович

2. Выгодоприобретатель:

2.1. Третьи лица, которым может быть причинен реальный ущерб в результате наступления страхового случая.

3. Объект страхования: не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с

- риском наступления гражданской ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба

- риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (претензиями, исками) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования

4. Страховые риски:

- риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) по обязательствам вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;

- риск возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (претензиями, исками) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования

Исключения из страхового покрытия: не являются страховыми рисками и не признаются страховыми случаями, а также не покрываются страхованием требования, указанные в соответствующих разделах Правил страхования, а также Страховщик освобождается от страховой выплаты в случаях, предусмотренных Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Территория страхования: РФ.

6. Страховая сумма по договору страхования составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов) руб.

7. Страховая премия: 3 500,00 (Три тысячи пятьсот) руб.

7.1. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в срок до 23.12.2025 г.

Последствия неуплаты страховой премии или очередного страхового взноса (при оплате страховой премии в рассрочку), а равно неуплаты страховой премии или очередного страхового взноса) в полном размере указаны в Правилах страхования.

8. Срок действия договора страхования: с 00 час. 00 мин. 24.12.2025 г. по 23 час. 59 мин. 23.12.2026г.

9. Во всем ином, не урегулированном Страховым полисом, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации. Страхователю Правила страхования вручены.

10. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Страхового полиса:

10.1. Заявление на страхование с приложениями на 3 л.

10.2. Правила страхования на 32 л.

СТРАХОВЩИК

Директор Тульского филиала


Михайлова О.В.
(подпись) м.п.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

С Правилами страхования ознакомлен до момента заключения Договора страхования, согласен и обязуюсь их выполнять. Экземпляр Правил страхования получен.


Михайлин А.В.
(подпись) (Ф.И.О.)

Дополнительно ознакомиться с Правилами страхования в электронном виде Вы можете на сайте: www.ugsk.ru в разделе Правила страхования.
Исполнитель: Ульянова ИИ

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 042932-1 « 09 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Михайлину Алексею Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » августа 20 24 г. № 365

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » августа 20 27 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Отдел государственного автономного учреждения Ярославской области "Многофункциональный центр предоставления Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (именно) у него объекты недвижимости по Ленинскому району города Ярославля адрес: 150003, г. Ярославль
Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Ярославской области полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

22.02.2024г.

№ КУВИ-001/2024-49495232

На основании запроса от 17.02.2024, поступившего на рассмотрение 17.02.2024, сообщаем, что правообладателю Шербакowa Светлана Леонидовна; дата рождения: 26.02.1969; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 03 21 № 989492 от 15.10.2021 выдан: ГУ МВД России пол Краснодарскому краю; адрес места жительства или места пребывания: 353925, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Молодежная, д. 30, кв. 40; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: Савина Светлана Леонидовна; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: ., в период с 01.01.2020 по 22.02.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	23:47:0115068:22	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для индивидуального жилищного строительства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Кутузовская, 139-А.	
		Площадь:	822 +/- 13	
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4	
		дата государственной регистрации:	22.08.2012	
		номер государственной регистрации:	23-23-21/133/2012-199	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи 1/2 доли земельного участка, выдан 27.07.2012	
	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	23:47:0115068:22-23/250/2021-4
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	23:47:0115068:22-23/021/2019-1			
2	Получатель выписки		Жуков Михаил Николаевич	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0000056B7401CB34D0B3376ACDC4425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен до: с 27.06.2023 по 19.09.2034		

Харламова Л.С.



60924



БЮ
ИВА
ПО

Отдел государственного кадастрового учета и регистрации прав
учреждения Ярославского областного государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
"Многофункциональный центр предоставления коммунальных услуг"
На основании запроса от 09.05.2024, поступившего на регистрацию от 04.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Адрес: 1500003, г. Ярославле, пр-кт. Ленина, 14а Земельный участок
вид объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-122312448

Кадастровый номер:	23:47:0115068-22
Номер кадастрового квартала:	23:47:0115068
Дата присвоения кадастрового номера:	10.07.2000

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Кутузовская, 139-А.
Площадь:	822 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб.:	2357964.54
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территория объекта културного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

документ подписан
электронной подписью
Субъект федерации Краснодарский край
Иванов Александр Сергеевич
РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ
Действителен с 27.04.2023 по 19.08.2028

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-122312448

Кадастровый номер:	23:47:0115068-22
--------------------	------------------

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, извещающего в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства многоквартирного дома социального использования или многоквартирного коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Жуков Михаил Николаевич

документ подписан
электронной подписью
Субъект федерации Краснодарский край
Иванов Александр Сергеевич
РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ
Действителен с 27.04.2023 по 19.08.2028

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

Раздел 2 Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
07.05.2024г. № КУВН-001/2024-122312448			
Кадастровый номер:		23:47:0115068:22	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Щербачова Лидия Борисовна, 10.09.1949, дер Юрьевки, Медвежьегорский р-н, Карельская АССР, РОССИЯ, СНИЛС 062-053-086 20 паспорт гражданина Российской Федерации серия 47 01 №302302, выдан 21.12.2001, Отделом Внутренних дел Первомайского округа гор. Мурманска Россия, Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул. Кондопожская, дом №4, кв. 77
	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	Общая долевая собственность, 1/4 23-23-21/046/2013-206 06.03.2013 00:00:00
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	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Савина Светлана Леонидовна, 26.02.1969, Респ Карелия, г. Медвежьегорск, РОССИЯ, СНИЛС 062-169-382 60 паспорт гражданина Российской Федерации серия 47 01 №321126, выдан 24.01.2002, ОВД Первомайского округа г.Мурманска Россия, Краснодарский кр., Северский район, п. Черноморский, ул. Беллинского, дом №18
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/4 23-23-21/133/2012-199 22.08.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Савин Виктор Федорович, 09.03.1961, Россия, Архангельская обл., г. Онега, РОССИЯ, СНИЛС 075-392-719 93 паспорт гражданина Российской Федерации серия 47 06 №031061, выдан 18.04.2006, ОВД Первомайского округа г.Мурманска
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

документ подписан
электронной подписью
Савина Светлана Леонидовна
Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Должность: 27.06.2022 09:16:00:354


Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
07.05.2024г. № КУВН-001/2024-122312448			
Кадастровый номер:		23:47:0115068:22	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/2 23-23-21/108/2012-160 17.07.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещение регистрации	
	4.1 вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	18.03.2021 09:34:40	
	номер государственной регистрации:	23:47:0115068-22-23/248/2021-3	
	срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 231886326/2354, выдан: 11.03.2021, Новороссийский ГОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

документ подписан
электронной подписью
Савин Виктор Федорович
Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Должность: 27.06.2022 09:16:00:354


Лист 5

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-122312448		Кadaстровый номер: 23:47:0115068:22	
дата государственной регистрации:	27.11.2014 12:10:47		
номер государственной регистрации:	23-23-21/223/2014-351		
срок, на который установлены ограничительные права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
лица, в пользу которых установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении имущества, выдан 18.11.2014, судебным приставом-исполнителем Северского РОСП Карамышова Н.Г.		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
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		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба Февральского городского поселения Исполнительная служба (Управление муниципальной регистрации, кадастра и картографии) Д.Полосинский 27.05.2024 № 04.06.534	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

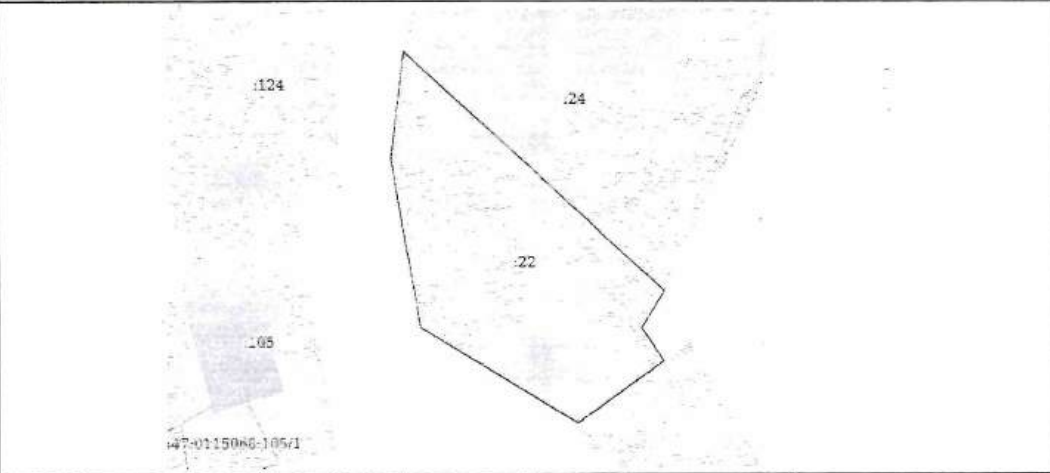
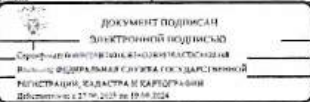
Лист 6

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-122312448		Кadaстровый номер: 23:47:0115068:22	
11 Правопризнания 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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества); Регистрация перехода права на объект недвижимости без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества)		
11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба Февральского городского поселения Исполнительная служба (Управление муниципальной регистрации, кадастра и картографии) Д.Полосинский 27.05.2024 № 04.06.534	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 3 Лист 7

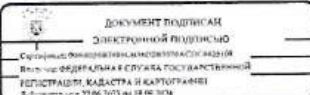
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-122312448			
Кадастровый номер:		23:47:0115068:22	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Полные обозначения:		
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 9	
07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-122312448							
Кадастровый номер:				23:47:0115068:22			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальн ая	Номер точки конечн ая	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	145°51.8'	4.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	234°28.0'	13.2	данные отсутствуют	23:47:0115014:1	Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Видова, дом №157, кв. 143
3	1.1.3	1.1.4	301°18.8'	22.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	349°57.7'	21.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	7°0.2'	13.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	132°26.4'	43.85	данные отсутствуют	23:47:0115068:24	Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Владимирская, дом №54
7	1.1.7	1.1.1	211°47.6'	5.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

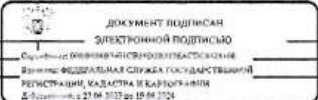
полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 3.2 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
07.05.2024г. № КУВИ-001/2024-122312448			
Кадастровый номер:		23:47:0115068:22	

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат МСК 23, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	442172.72	1281416.06	Временный межевой знак	0.3
2	442168.59	1281418.86	Временный межевой знак	0.3
3	442160.92	1281408.12	Временный межевой знак	0.3
4	442172.77	1281388.64	Временный межевой знак	0.3
5	442193.67	1281384.94	Временный межевой знак	0.3
6	442206.94	1281386.57	Временный межевой знак	0.3
7	442177.35	1281418.93	Временный межевой знак	0.3
1	442172.72	1281416.06	Временный межевой знак	0.3

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью квалифицированного электронного подписания Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области 23.05.2024 15:48:12</p>	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия