

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
ООО «Инвест Проект»

А. Н. Гурьев

10 февраля 2026 г.



## **ОТЧЕТ № 2026-0033/8**

об оценке недвижимого имущества, расположенного по  
адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,  
Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская,  
д. 337, кв. 67

**Заказчик:**

Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов»

**Исполнитель:**

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»

**Дата оценки:** 29.01.2026

**Дата составления отчета:** 10.02.2026

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>5</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>8</b>
<b>4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>10</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>12</b>
5.1. Предпосылки стоимости .....	12
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>14</b>
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных .....	14
6.2. Юридическое описание Объекта оценки .....	14
6.3. Строительно-техническое описание оцениваемого объекта .....	15
6.4. Фотографии оцениваемого объекта .....	17
6.5. Описание местоположения оцениваемого объекта .....	22
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>27</b>
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости .....	27
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	32
7.3. Классификация рынка недвижимости .....	34
7.4. Анализ рынка жилой недвижимости г. Краснодар в 2025 г. ....	35
7.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	35
7.6. Основные факторы, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	36
7.7. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	37
7.8. Оценка ликвидности Объекта оценки .....	38
<b>8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>40</b>
8.1. Этапы проведения оценки .....	40
8.2. Подходы к оценке.....	40
8.2.1. Затратный подход .....	40
8.2.2. Сравнительный подход.....	43
8.2.3. Доходный подход.....	45
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>49</b>
9.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода .....	49
<b>10. определение ликвидационной стоимости объекта оценки</b> .....	<b>61</b>
<b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	<b>64</b>
<b>12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>65</b>
<b>13. Список использованных источников</b> .....	<b>67</b>

---

13.1. Нормативные документы .....	67
13.2. Справочная литература и информационные источники.....	67
13.3. Методическая литература.....	67
<b>14. Приложение 1. Используемая терминология .....</b>	<b>68</b>
<b>15. Приложение 2. Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки.....</b>	<b>71</b>
<b>16. Приложение 3. Копии Интернет-страниц объектов аналогов, использованных в рамках сравнительного подхода .....</b>	<b>76</b>
<b>17. Приложение 4. Копии информационно-аналитического материала .....</b>	<b>81</b>
<b>18. Приложение 5. Копии документов строительного-технического и юридического характера .....</b>	<b>89</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1


### Основные факты и выводы

<b>Номер Отчета об оценке</b>	2026-0033/8
<b>Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор № 2026-0033/8 на проведение оценки имущества от 29.01.2026 г.
<b>Объект оценки<sup>1</sup></b>	Жилое помещение (квартира), общей площадью: 51,4 кв. м., адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, д. 337, кв. 67, кадастровый номер: 23:43:0122035:128
<b>Заказчик оценки</b>	Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» ОГРН 1047796046198 ИНН 7708514824, КПП 997950001 Юридический адрес: 109240, г. Москва, улица Высоцкого, д.4
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости Объекта оценки для продажи
<b>Федеральный закон, в соответствии с которым производится оценка</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная и ликвидационная стоимости
<b>Предпосылки стоимости</b>	1. Предполагается сделка по отчуждению Объекта оценки; 2. Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях (для цели определения рыночной стоимости); сделка в условиях вынужденной продажи (для цели определения ликвидационной стоимости); 4. Срок экспозиции (для цели определения ликвидационной стоимости) – 3 месяца; 5. Предполагаемым использованием Объекта оценки является наиболее эффективное использование. 6. Дата оценки – 29 января 2026 г.
<b>Предполагаемое использование результата оценки</b>	Предполагается сделка купли-продажи. Иное использование результатов оценки не предусмотрено
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Результаты оценки будут использованы Заказчиком для купли-продажи. Иное использование результатов оценки не предусматривается
<b>Дата осмотра</b>	Осмотр не производился в соответствии с Заданием на оценку
<b>Дата оценки</b>	29.01.2026 г.
<b>Дата составления Отчета об оценке</b>	10.02.2026 г.
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	
<b>Затратный подход</b>	Не применяется, обоснованный отказ
<b>Сравнительный подход</b>	3 880 000 рублей
<b>Доходный подход</b>	Не применяется, обоснованный отказ
<b>Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учетом округления:</b>	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</b>	3 880 000 (Три миллиона восемьсот восемьдесят тысяч)
<b>Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки, руб.</b>	2 772 000 (Два миллиона семьсот семьдесят две тысячи)
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Результаты оценки будут использованы Заказчиком для купли-продажи. Иное использование результатов оценки не предусматривается

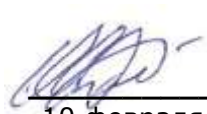
Источник информации: Договор на проведение оценки № 2026-0033/8 от 29.01.2026 г.; анализ и расчет Оценщика

**Генеральный директор**  
ООО «Инвест Проект»  
**Гурьев А.Н.**

**Дипломированный оценщик**  
(диплом ПП № 687580 от 30.06.2004)  
член саморегулируемой организации оценщиков  
Ассоциации «СОЮЗ»  
(номер по реестру 1423 от 30.12.2022)  
**Маслов Д.И.**



10 февраля 2026 г.



10 февраля 2026 г.

1 Включает общую информацию, идентифицирующую объект оценки.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

### Задание на оценку

<b>Объект оценки<sup>2</sup></b>	Жилое помещение (квартира), общей площадью: 51,4 кв. м., адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, д. 337, кв. 67, кадастровый номер: 23:43:0122035:128
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости Объекта оценки для продажи
<b>Федеральный закон, в соответствии с которым производится оценка</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная и ликвидационная стоимости
<b>Предпосылки стоимости</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предполагается сделка по отчуждению Объекта оценки;</li> <li>2. Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3. Характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях (для цели определения рыночной стоимости); сделка в условиях вынужденной продажи (для цели определения ликвидационной стоимости);</li> <li>4. Срок экспозиции (для цели определения ликвидационной стоимости) – 3 месяца;</li> <li>5. Предполагаемым использованием Объекта оценки является наиболее эффективное использование.</li> <li>6. Дата оценки – 29 января 2026 г.</li> </ol>
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку</b>	На момент формирования Задания на оценку отсутствуют
<b>Существующие допущения</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Вся исходная информация в рамках данного Задания на оценку предоставляется Заказчиком в соответствии с условиями Договора. Копии документов и исходная информация, использованная при проведении оценки, будет приведена в приложении к Отчету. Данная информация заверяется Заказчиком непосредственно в Отчете. Отчет не имеет юридической силы в случае отсутствия заверения Заказчиком документов в установленном порядке.</li> <li>- При проведении оценки предполагается, что в Объекте оценки отсутствуют перепланировки.</li> <li>- На момент формирования задания на оценку иные существующие допущения не установлены. В процессе проведения оценки Оценщиком могут быть установлены иные существующие допущения, которые он указывает в соответствующем разделе Отчета.</li> </ul>
<b>Проведение осмотра</b>	Проведение осмотра Объекта оценки Оценщиком не требуется, Заказчик предоставляет для проведения оценки фотоматериалы, выполненные 07 ноября 2025 года, отражающие актуальное состояние оцениваемого объекта.

<sup>2</sup> Включает состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

<p align="center"><b>Ограничения оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Состояние объекта оценки, определяется на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.</li> <li>- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с уточнением прав. Оцениваемые права считаются достоверными.</li> <li>- Исполнитель и Оценщик исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.</li> <li>- Обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для цели оценки, указанной в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость Объекта оценки.</li> <li>- Отчет содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободной рынке по цене, равной стоимости, которая указана в Отчете.</li> <li>- Любое соотнесение части стоимости, указанной в Отчете с какой-либо частью какого-либо Объекта оценки является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете.</li> <li>- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита Объекта оценки. Информация, предоставленная Заказчиком, принимается, как достоверная.</li> <li>- Прочие ограничения в отношении источников информации и объекта исследования на момент составления Задания на оценку отсутствуют.</li> </ul>
<p align="center"><b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Оценщики и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li> <li>- Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей, установленных заданием на оценку, в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).</li> <li>- Отчет предназначен для использования исключительно Заказчиком для целей, установленных Заданием на оценку.</li> <li>- отчет и результаты оценки достоверны и действительны для использования лишь в полном объеме и только в целях, указанных в Задании на оценку.</li> <li>- Ни Заказчик, ни исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором и заданием на оценку.</li> <li>- Ни весь Отчет, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данных Оценщика) не могут быть опубликованы Заказчиком в общедоступных источниках или использованы в целях рекламы без предварительного письменного разрешения Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
<p align="center"><b>Форма составления отчета об оценке</b></p>	<p>Отчет, составленный в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, на CD-R диске, в количестве 1 (Одного) экземпляра и на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре</p>
<p align="center"><b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b></p>	
<p align="center"><b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b></p>	<p>Необходимость привлечения не выявлена</p>
<p align="center"><b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета (помимо Заказчика)</b></p>	<p>Прочие юридические и физические лица в целях, предусмотренных Заданием на оценку</p>

<b>Форма предоставления итоговой стоимости</b>	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации. Результат приводится без указания возможных границ интервала, в границах которого может находиться стоимость Объекта оценки.
<b>Специальные требования в Отчете</b>	Не установлены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований</b>	Отсутствует
<b>Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки</b>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «об оценочной деятельности в Российской Федерации» и следующими федеральными стандартами оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.</li> </ul> <p>- При проведении оценки также применяются стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются Оценщики.</p>
<b>Срок проведения оценки</b>	5 (Пять) рабочих дней с даты заключения Договора

*Источник информации: Договор на проведение оценки № 2026-0033/8 от 29.01.2026 г.*

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

#### Описание сведений о Заказчике оценки, об Исполнителе и об Оценщике

<p><b>Сведения о Заказчике</b></p>	<p><b>Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов»</b> ОГРН 1047796046198 ИНН 7708514824, КПП 997950001 Юридический адрес: 109240, г. Москва, улица Высоцкого, д.4</p>
<p><b>Сведения об Исполнителе</b></p>	<p><b>ООО «Инвест Проект»</b> Организационно правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект». Юридический адрес: 142455, Московская обл., г. Ногинск, г. Электроугли, ул. Школьная, д.38, оф.2 Почтовый адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1. ОГРН: 1055005937953, дата присвоения: 15 декабря 2005 г.; ИНН: 5031064998; КПП: 503101001 Сведения о страховании гражданской ответственности: Страховая компания ПАО СК «Росгосстрах», полис № 135/2024/СП134/765 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 16.04.2024, срок действия договора с 26.07.2024 по 25.07.2027, страховая сумма 1 000 010 000,00 (Один миллиард десять тысяч) руб.</p>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица</b></p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>
<p><b>Сведения об Оценщике</b></p>	<p><b>Маслов Дмитрий Игоревич</b> Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Член Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ». Номер по реестру 1423 от 30.12.2022. Местонахождение СРО: 101000, город Москва, ул. Покровка, д. 33, пом. 10. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Московский международный институт экономики, информатики, финансов и права. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 687580 от 20.06.2004, рег. номер 210. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 040004-1 от 27.06.2024. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 043993-2 от 11.09.2024. Сведения о страховании гражданской ответственности: Полис № 1022/2025/СП134/765 от 10.11.2025, ПАО СК «Росгосстрах», срок действия – с 01.01.2026 по 31.12.2026, сумма страхования – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»; Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107207, Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1</p>
<p><b>Сведения о независимости оценщика</b></p>	<p>Настоящим оценщик Маслов Дмитрий Игоревич 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 Маслов Дмитрий Игоревич 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 Маслов Дмитрий Игоревич 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><b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b></p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>
--	--

*Источник информации: данные Заказчика, данные ООО «Инвест Проект»*

#### **4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Настоящий отчет подготовлен с учетом следующих допущений:

1. Отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за последующее изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете об оценке.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Исполнителя и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете об оценке.
5. Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемый объект или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах вследствие проведения оценки объекта оценки иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

12. Исполнитель и Оценщик освобождаются от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику вследствие использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием виновных неправомерных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости Объекта оценки.

13. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

14. При проведении оценки оценщики использовали общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые значения.

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

16. Вся исходная информация в рамках Задания на оценку предоставляется Заказчиком в соответствии с условиями Договора. Копии документов и исходная информация, использованная при проведении оценки, будет приведена в приложении к Отчету. Данная информация заверяется Заказчиком непосредственно в Отчете. Отчет не имеет юридической силы в случае отсутствия заверения Заказчиком документов в установленном порядке.

17. При проведении оценки предполагается, что в Объекте оценки отсутствуют перепланировки.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком по тексту Отчета.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **Законы и нормативные акты**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### **Стандарты оценки**

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611

8. Стандарты и правила саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «СОЮЗ».

### **Обоснование используемых стандартов оценки**

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов (требований):

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

Оценка объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

#### **5.1. Предпосылки стоимости**

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Предпосылки стоимости включают следующее:

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

В настоящем Отчете определяются рыночная и ликвидационная стоимости объекта недвижимости.

1. Предполагается сделка по отчуждению Объекта оценки;
2. Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
3. Характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях (для цели определения рыночной стоимости); сделка в условиях вынужденной продажи (для цели определения ликвидационной стоимости);
4. Срок экспозиции (для цели определения ликвидационной стоимости) – 3 месяца;
5. Предполагаемым использованием Объекта оценки является наиболее эффективное использование.
6. Дата оценки – 29 января 2026 г.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

- Жилое помещение (квартира), общей площадью: 51,4 кв. м., адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, д. 337, кв. 67, кадастровый номер: 23:43:0122035:128.

### 6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов прежде всего основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком оценки (см. в «Приложение 5. Копии документов строительно-технического и юридического характера»);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «13 Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «13 Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «13 Список использованных источников»);
- интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

В «Приложение 5. Копии документов строительно-технического и юридического характера» настоящего Отчета, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные в таблице ниже:

Табл. 6.1

#### Перечень документов, предоставленных заказчиком оценки

№ п/п	Наименование документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-219125928 от 02.12.2025 г. (копия)

Источник информации: Юридическая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии)

### 6.2. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 6.2

#### Юридическое описание Объекта оценки

Наименование	Описание
Предоставленные правоустанавливающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-219125928 от 02.12.2025 г. (копия)
Объект оценки	Жилое помещение (квартира), общей площадью: 51,4 кв. м., адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, д. 337, кв. 67, кадастровый номер: 23:43:0122035:128
Имущественные права на оцениваемый объект	Собственность, 23:43:0122035:128-23/226/2025-11 от 27.02.2025 г.
Правообладатель объекта оценки	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Текущее использование объекта	Для удовлетворения потребности в жилье

Источник информации: Юридическая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии)

Оценка выполнена, исходя из предположения, что оцениваемый объект не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объекта.

### 6.3. Строительно-техническое описание оцениваемого объекта

Табл. 6.3

#### Описание жилого дома


Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирный дом
Год постройки	2015
Нормативный срок службы	120 лет
Износ (согласно данным технической документации)	Нет данных
Износ (по методу хронологического возраста)	$(((2026-2015)/120)*100)=10\%$ % Износ определен расчетным путем на основании эффективного срока жизни здания: $И (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$ ,                     где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания.
Охранный статус здания	Отсутствует
Количество этажей в здании	8
Наличие чердака/мансарды/ технического этажа	Нет данных
Наличие подвала/технического подполья	Имеется
Фундамент	Сплошной
Материал наружных стен	Блочные
Материал перекрытий	Железобетонные
Перегородки (материал)	Не данных
Оформление фасада	Декоративный кирпич
Состояние здания	Хорошее
Состояние подъезда	Хорошее
Состояние кровли	Нет данных
Входная дверь в подъезд	Металлическая
Оборудование подъезда, услуги	Домофон
Подъезды	2
Автостоянка	Стихийная, организована на придомовой территории
Лифт	Имеется
Холодное водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное
Канализация	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Газоснабжение	Центральное
Теплоснабжение	Центральное
Телевизионное обслуживание здания	Имеется
Мусоропровод	Имеется
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	В планах на снос не состоит, в планах на капитальный ремонт не состоит, согласно информации с сайта: <a href="https://tutkrasnodar.ru/dom/9336628">https://tutkrasnodar.ru/dom/9336628</a>
Информация об аварийном состоянии дома	Состояние дома не является аварийным, согласно информации с сайта: <a href="https://tutkrasnodar.ru/dom/9336628">https://tutkrasnodar.ru/dom/9336628</a>

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком (копии); <https://tutkrasnodar.ru/dom/9336628>

Табл. 6.4

#### Описание квартиры

Наименование параметра	Значение параметра
Этаж	7
Количество жилых комнат	2
Общая площадь помещения с учетом лоджий и балконов, кв. м	51,4
Общая площадь помещения без учета лоджий и балконов, кв. м	Нет данных
Жилая площадь объекта оценки, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Балкон

Наименование параметра	Значение параметра
Санузел	Раздельный
Высота помещений по внутреннему объему, м	Нет данных
Вид из окна	Во двор
Внутренняя отделка	Без отделки
Состояние отделки объекта	Хорошее
Объект подключен к системам электроснабжения, водопровода и канализации, газоснабжения, отопления	Подключен
Оборудование для вышеперечисленных систем	Имеется
Комментарии к фотографиям	Отсутствуют
План квартиры	
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану и наличие переоборудований	Перепланировка отсутствует, планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ
Вывод об отсутствии технических препятствий для согласования перепланировки в установленном законом порядке и/или вывода о возможности приведения перепланировки в первоначальное состояние	Согласование не требуется

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком (копии)

## 6.4. Фотографии оцениваемого объекта

Табл. 6.5

### Фотографии оцениваемого объекта

Фото 1

Фото 2

**Фасад здания**



Фото 3

**Адресный ориентир**



Фото 4

**Придомовая территория**



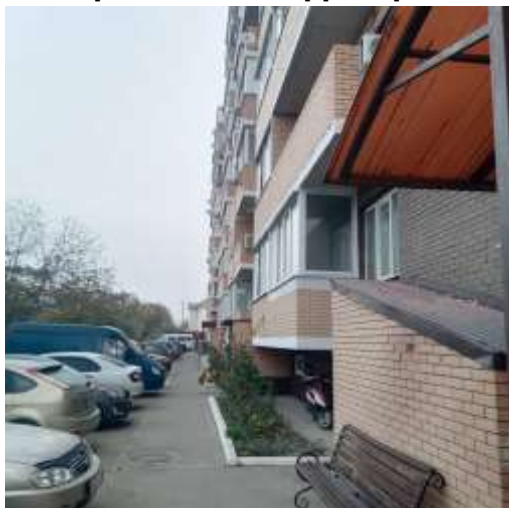
Фото 5

**Придомовая территория**



Фото 6

**Придомовая территория**



**Вход в подъезд**



Фото 7

**Подъезд**

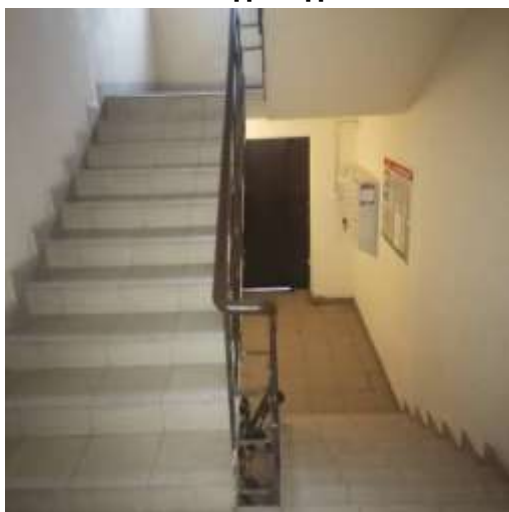


Фото 9

**Лестница**

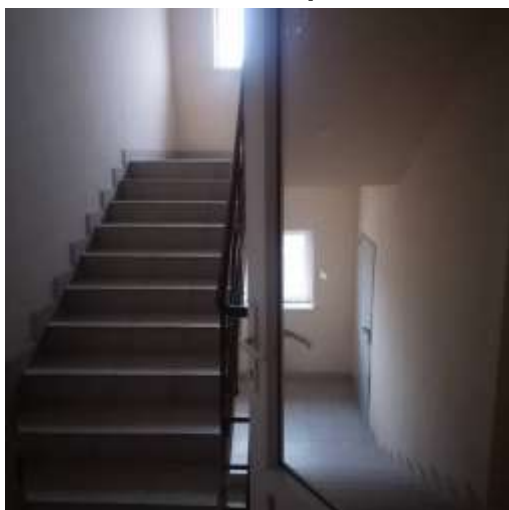


Фото 11

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 8

**Лифт(ы)**



Фото 10

**Входная дверь**

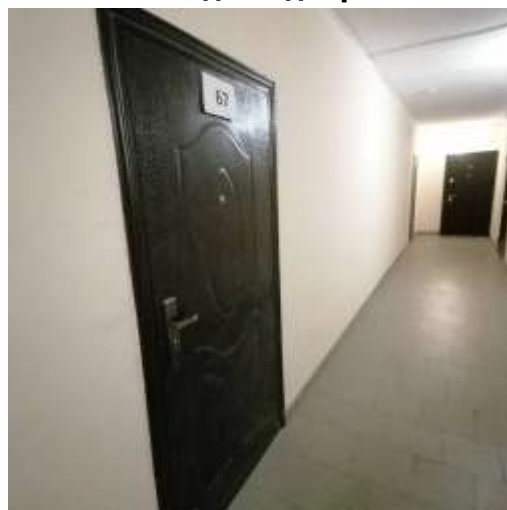


Фото 12

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 13

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 14

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 15

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 16

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 17

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 18

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 19

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 21

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 23

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 20

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 22

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 24

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**

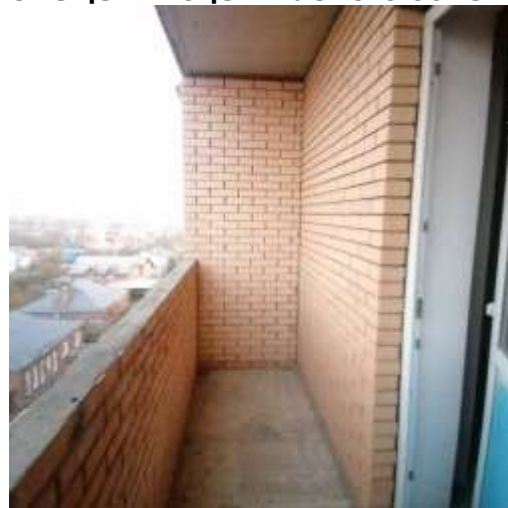


Фото 25

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**

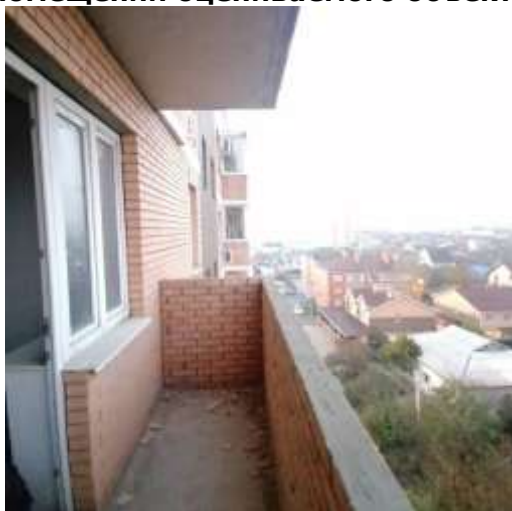


Фото 27

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 29

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 26

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 28

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 30

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 31

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 33

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



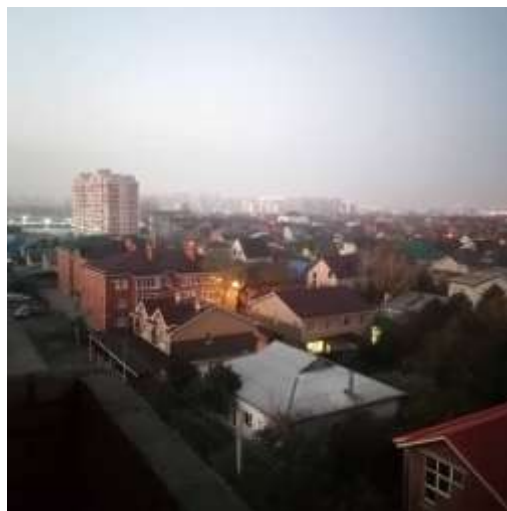
Фото 32

**Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта**



Фото 34

**Вид из окон**



**6.5. Описание местоположения оцениваемого объекта**

Оцениваемый объект расположен по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, д. 337, кв. 67.

Табл. 6.6

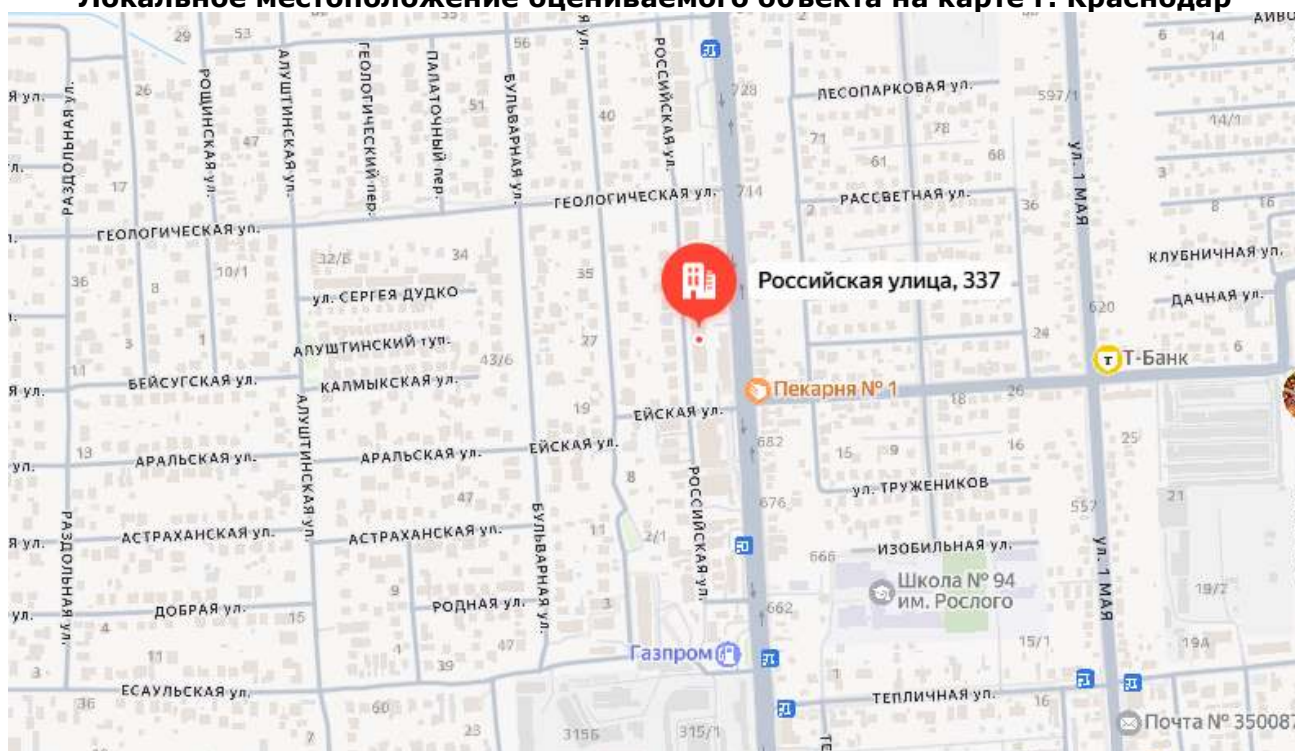
**Описание прилегающей территории**

Наименование	Описание
Адрес	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, д. 337, кв. 67
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома
Обеспеченность общественным транспортом	До ближайшей остановки общественного транспорта «Тенистая улица» 4 мин./п.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	В непосредственной близости находятся магазины, служба быта, аптека, школа, детский сад и т. д.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Хорошая
Экологическая обстановка	Уровень шума и загазованность воздуха в пределах нормы
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружено
Состояние прилегающей территории	Подъезд к объекту по асфальтовому покрытию
Качество обустройства двора	Наличие зеленых насаждений, детская площадка, парковка
Средняя стоимость 1 кв. м жилой площади в данном районе	См. обзор ситуации на рынке квартир (см. п. 7 настоящего Отчета)

Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>; данные, представленные заказчиком

Рис. 6.1

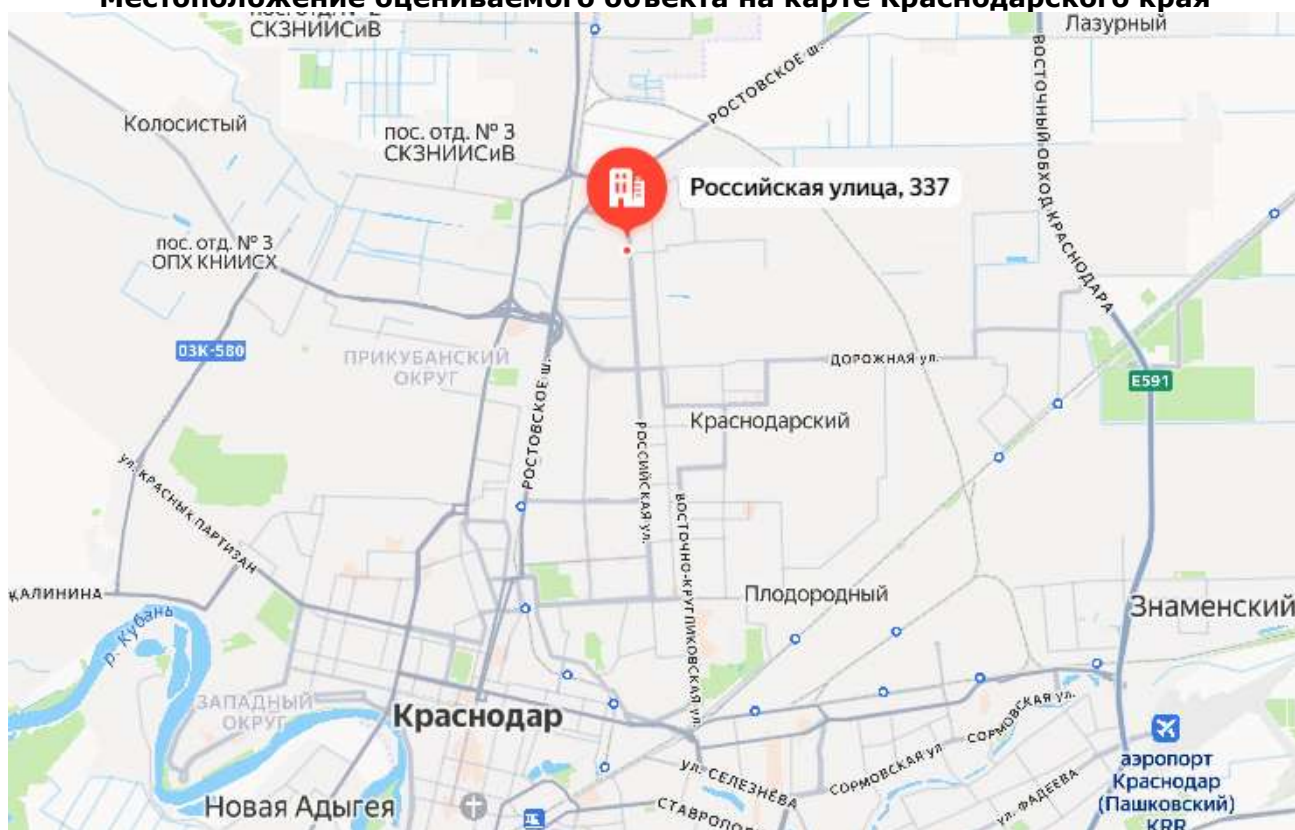
**Локальное местоположение оцениваемого объекта на карте г. Краснодар**



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Рис. 6.2

**Местоположение оцениваемого объекта на карте Краснодарского края**



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

## **Описание региона, в котором расположен оцениваемый объект**

**Краснодар**<sup>3</sup> — город на юге европейской части России, административный центр Краснодарского края и историко-географического региона Кубань. Вместе с прилегающими сельскими населёнными пунктами образует городской округ город Краснодар.

Основан в 1793 году черноморскими казаками на правом берегу реки Кубань. Расположен на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, в Кубано-Приазовской низменности.

Один из ведущих экономических и культурных центров Юга России. Во время Гражданской войны был центром власти Кубанского казачества и Белого юга России. Неофициально именуется «столицей Кубани», а также «столицей Юга России» (наряду с Ростовом-на-Дону).

Краснодар — один из самых быстрорастущих городов России. По данным Росстата на 1 января 2025 года население города составляет 1 154 885 чел.: десятый по численности населения город РФ и самый многонаселённый в ЮФО. В пределах Краснодарской агломерации проживает 1 773 786 чел. — восьмая по численности населения агломерация страны.

### **Географическое положение**

Краснодар находится в южной части Восточно-Европейской равнины на Кубано-Приазовской низменности, в 1300 км к югу от Москвы, на юге граничит с Адыгеей. Расположен почти в центре Краснодарского края, в южной части Прикубанской равнины, в долине реки Кубани (на правом, высоком берегу), то есть, геоморфологически, на пойме и надпойменной террасе. Рельеф Краснодара спокойный, ровный, имеет ровный уклон к северо-западу. Высота над уровнем моря колеблется от 19 до 32 метров. Сама река Кубань, огибая город с юга и юго-запада, образует в этом месте широкую (до 15 км) трапецеидальную форму; правый берег крутой и высокий (до 12 м), левый — низкий, пологий. Ширина русла Кубани в черте города около 150 метров, глубина — от 1,5 до 6,5 м.

Географические координаты: 45°02′ северной широты, 38°59′ восточной долготы. С севера на юг (в границах городской черты) Краснодар протянулся на 20,6 км, а с востока на запад — на 30,1 км. Занимаемая площадь — 339,31 км<sup>2</sup>.

Краснодар расположен в зоне сейсмической активности. Нередко эпицентр землетрясения находится в Чёрном море, а сейсмические волны достигают прибрежных городов и даже Краснодара. За всю историю наблюдений сильных землетрясений в городе зафиксировано не было, однако, в 1978 и в 2002 годах наблюдались землетрясения интенсивностью от 4 до 5 баллов.

Краснодар располагается недалеко от двух тёплых морей и занимает выгодное экономико-географическое положение. Расстояние до Чёрного моря по прямой — 78 км, до Азовского — 95 км.

### **Климат**

Краснодар находится на южной границе умеренных широт и имеет переходный от умеренно континентального к субтропическому климату (Сfa согласно классификации климата Кёппена). Температурный режим схож с такими городами, как Нью-Йорк и Филадельфия. Лето в Краснодаре — самый длинный сезон (5,5 месяцев с мая по сентябрь). Зима в Краснодаре короткая и мягкая без устойчивого снежного покрова, средняя продолжительность — 40 дней, примерно с середины января до конца февраля. Самые нестабильные сезоны — это осень и весна.

Самый грозовой город-миллионник России. В среднем, в столице Кубани гроз 39 дней в году.

### **Транспорт**

Краснодар — крупный транспортный узел юга России. Территорию города пересекают четыре направления железных дорог, две автодороги федерального значения, есть аэропорт и речной грузовой порт. Из аэропорта выполняются полёты во многие города России, стран ближнего и дальнего зарубежья. В Краснодаре работают следующие виды транспорта:

---

<sup>3</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/Краснодар>

воздушный, железнодорожный, речной, автобусный, городской электротранспорт — трамвай и троллейбус.

За транспортными потоками в Краснодаре по состоянию на январь 2012 года следило 117 видеокамер высокого разрешения. Городские власти в 2014 году были намерены увеличить количество камер видеонаблюдения за обстановкой в Краснодаре со 117 до 380 единиц.

Краснодар — крупный железнодорожный узел. В городе располагается три железнодорожных станции: Краснодар I, Краснодар II и Краснодар-Сортировочный. Компания «Российские железные дороги» изучает возможность запуска аэроэкспрессов с вокзала в аэропорт.

Главными воздушными воротами города является международный аэропорт Краснодар (Пашковский), который находится на востоке города. Аэропорт имеет две взлётно-посадочные полосы с искусственным покрытием и сертифицирован для принятия почти всех типов самолётов и всех типов вертолётов. Обслуживает регулярные и чартерные рейсы более 50 российских и иностранных авиакомпаний. В аэропорту базируются две авиакомпании: «ЮТэйр» и «Азимут». Планирует базировку «Победа»

Аэропорт в 2014 году занимал 7-е место по пассажиропотоку в России — 3,4 млн пассажиров (после трёх московских (Домодедово, Шереметьево и Внуково), петербургского (Пулково), екатеринбургского (Кольцово) и новосибирского (Толмачёво).

В марте 2012 начата поэтапная реконструкция аэропорта: увеличен зал международных линий, модернизируется ВПП, построена дополнительная рулёжная дорожка; расширено здание аэровокзала. Инвестиции в реконструкцию составят 23 млрд рублей.

В южной части города действует речной грузовой порт на реке Кубани. Также на Кубани действует речной паром, соединяющий через реку Краснодар с посёлком Новым.

### **Экономика**

Краснодар — один из крупнейших экономических центров России, является девятым в рейтинге самых быстрорастущих городов Европы. При этом, в отличие от подавляющего большинства крупных городов, экономика Краснодара характеризуется как постиндустриальная. Базируется большей частью на потребительском секторе, сфере услуг, значительная доля в структуре экономики Краснодара принадлежит сектору МСП.

По данным на 2015 год, Краснодарский край вошёл в первую пятёрку регионов РФ по ВРП, а Краснодар, в свою очередь, отличился концентрацией ресурсов: на его долю приходится более 45 % ВРП региона, треть промышленных предприятий, 70 % производства и распределения энергии, около 45 % оборота розничной торговли.

### **Промышленность**

Краснодар — крупный индустриальный центр Юга России. В 2015 году на город приходилось около 30 % от общего производства по Краснодарскому краю. В статье 2023 года (автор Вячеслав Рыжков) издания Коммерсантъ указывается, что на Краснодар приходится 40 % ВРП Кубани. В городе расположена треть от всех промышленных предприятий края, оборот розничной торговли — около 40 % от всего в регионе. В структуре базовых отраслей торговля занимает долю 57,9 %, промышленность — 20,7 %.

Промышленность Краснодара представлена 127 крупными и средними предприятиями, ещё свыше тысячи относятся к субъектам малого бизнеса. Предприятия предоставляют рабочие места 40 тысячам горожан или 17 % от всего трудоспособного населения.

Основные направления производства: добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды. Наиболее развиты в городе пищевая и перерабатывающая промышленность, в том числе выпуск продуктов и табачных изделий, производство транспортных средств и оборудования, нефтепереработка, производство минеральных удобрений, резиновых и пластмассовых изделий, полиграфия и химическое производство. Южный завод тяжёлого станкостроения (бывший Станкостроительный завод имени Седина) — одно из крупнейших станкостроительных предприятий на юге России занимается проектированием, изготовлением и монтажом токарно-карусельных станков, многоцелевых обрабатывающих центров, продольно-фрезерных центров. ООО «КЛААС» является единственным в России заводом по производству сельхозтехники

бренда CLAAS и входит в четверку крупнейших среди 13 производственных предприятий концерна по всему миру (инвестиции с 2003 по 2020 год составили 160 млн евро). На предприятии площадью 48 га, с численностью персонала 550 человек, организован полный цикл производства зерноуборочных комбайнов TUCANO и тракторов AXION, XERION.

В 2017 году наибольший удельный вес в промышленном производстве занимали предприятия, занятые обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха — 52,8 %. На втором месте были предприятия обрабатывающих производств — 42,4 %; среди них наибольшую долю имели предприятия пищевой промышленности — 34,5 %, в их числе недавно созданное, но динамично развивающееся предприятие — «Кондитер Кубани».

В экспорте из города преобладают товары пищевой отрасли. Солод, крахмал, инулин, пшеничную клейковину экспортируют в Албанию, Грузию, Молдову, Египет, Йемен, Сенегал и Танзанию. Рис-сырец и кукурузу — в Великобританию. Сушёный горох — в Индию и Пакистан. Зерно, бобовые, крупы и подсолнечное масло — на Ближний Восток, в страны ЕС и Африки. Жиры, масло животное и промышленное растительное, воски — в США. Также из города экспортируются за рубеж: сельхозтехника, компрессоры и компрессорное оборудование, посуда, тара, промышленные установки для нано- и ультрафильтрации, сепарационное оборудование для газовой отрасли и др.

По итогам 2022 года крупными и средними промышленными предприятиями Краснодара отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг на общую сумму 204,5 млрд рублей.

*Вывод: местоположение объекта в районе со средней развитостью инфраструктур, определяет его среднюю инвестиционную привлекательность.*

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

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

Табл. 7.1

#### Основные экономические показатели России

№		22/21	23/22	24/23	Янв-сент 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1	Валовой внутренний продукт (151,8 трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,0 (предв. оценка)
2	Инвестиции в основной капитал (26,3 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+0,5
3	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	(январь-сентябрь) +9,2
№		23/22	24/23	Январь-ноябрь 25/24	
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %	
4	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9	
5	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8	
6	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+5,4	
7	Строительство всего (15,8 трлн. руб.)	+9,0	+2,1	+2,7	
8	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (январь-сентябрь - 116,8 млн. кв.м.)				
	- жилых помещений (январь-ноябрь - 91,5 кв.м)	+7,5	+0,7	-2,4	
9	Грузооборот транспорта (5 049,3 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,7	
10	Пассажирооборот транспорта общего пользования (январь-сентябрь - 446,0 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,6	
11	Оборот розничной торговли - 55,2 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,5	
12	Оборот общественного питания - 3,87 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,7	
13	Объем платных услуг населению -18,1 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,7	
14	Инфляция, %				
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,7	
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,2	
		23/22г., %	24/23г., %	декабрь 25/24г., %	
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.26 (35 658,0 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-2,0	
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (20 218,9 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+3,4	
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.01.25 (143,8 трлн.руб.)	+23,9	+17,6	+10,4	
	- из них просроченная задолженность (386,3 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+5,8	
17.	Международные резервы России (ЗВР), на 16.01.26г: 769,1 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+26,2	
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	41,5 млрд.р. за 23г.	53,8 млрд.р. за 24г.	18,7 млрд.р. за 9 мес 25г.	
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-октябрь 2025 года	-1,7 трлн.руб	+0,6 трлн.руб	-4,2 трлн. руб.	
20.	Государственный внешний долг, на 01.01.26г. 57,3 млрд. долл. США	0.0	-2,3	+10,0	
	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.12.2025	
21.	Ключевая ставка ЦБР с 22.12.25г., %	6,25	21,0	16,0	
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	75,92	
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	66,43	

Источник информации: <https://statielt.ru/downloads/2026-01.pdf>

#### Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению

хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ - от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. Поэтому типичные для экономик Западного финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Западного десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижению жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о стабильности и прочности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Украина, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки. Сегодня можно констатировать, что военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что приведет к возобновлению экономического роста России.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Западного к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

### **Тенденции на рынке недвижимости**

Финансовый кризис в США 2008-2009 гг. и пандемия 2020 года обострили общий кризис ведущих экономик стран Западного, выразившийся в огромных и нарастающих госдолгах этих стран, отрицательных торговых балансах, удорожании сырьевых, трудовых и энергоресурсов, бегстве капитала, в деградации научнотехнических компетенций, а также в связанных с этим процессах (несоблюдение международного права и международные конфликты, инфляция, безработица и внутренние социальные проблемы). Это ведет к нарушению мировой логистики, падению рынков и отраслевым дисбалансам, неконтролируемому росту цен и обесцениванию денег. Всё это отрицательно отражается и на российской экономике и системе финансов.

Поэтому в условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми и востребованными при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг.

на фоне низких ипотечных ставок возник ажиотажный спрос, когда рост цен недвижимости, объемы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно подорожали процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено 506 299 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 17 % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (611 113).

Табл. 7.2

### Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24
Российская Федерация*	611 113	506 299	0,83	579 022	478 969	0,84
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	0,85	188 204	163 063	0,87
Всего по Северо-Западному ФО	80 386	62 720	0,78	78 145	60 991	0,78
Всего по Южному ФО	88 364	68 096	0,77	79 585	71 374	0,90
Всего по Северо-Кавказскому ФО	15 778	14 537	0,92	14 206	12 309	0,87
Всего по Приволжскому ФО	83 202	71 874	0,86	80 306	68 465	0,85
Всего по Уральскому ФО	60 569	48 870	0,81	59 701	46 147	0,77
Всего по Сибирскому ФО	53 134	39 262	0,74	51 814	38 539	0,74
Всего по Дальневосточному ФО	28 781	29 374	1,02	27 061	27 081	1,00

\* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации

Источник информации: <https://statirelt.ru/downloads/2026-01.pdf>

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- Новых квартир - на 7,1%,;
- Квартир вторичного рынка – на 6,1%;
- Индивидуальных домов – на 4,0%;
- Земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%;
- Земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%;
- Земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%;
- Земельных участков промышленного назначения – на 10,1%;
- Земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%;
- Торговых помещений и зданий – на 12,4%;
- Административных помещений и зданий – на 8,1%;
- Складских помещений и зданий – на 15,4%;
- Производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры.

### **Перспективы рынка недвижимости**

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

*Источник информации: <https://statrielt.ru/downloads/2026-01.pdf>*

### **Принцип ценообразования**

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

#### **Объективные факторы.**

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

#### **Физические факторы:**

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

- состояние объекта недвижимости;

- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

#### **Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:**

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)

- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;

- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

- социальная однородность дома;

- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);

- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости сейчас в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в экономклассе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

*Источник информации: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202025%20январь.pdf>*

## **7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект<sup>4</sup>**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка. Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

- по типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала;
- по различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью);
- по инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

<sup>4</sup> Источник информации: <https://dcenter.hse.ru>;  
Статья "Сегментация рынков недвижимости" (<http://market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>)

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартира и комната).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.
4. В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:
5. Доходная недвижимость.
6. Условно доходная недвижимость.
7. Бездоходная недвижимость.
8. В зависимости от степени представленности объектов:
9. Уникальные объекты.
10. Редкие объекты.
11. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

**Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:**

- В зависимости от объекта – рынок квартир.
- В зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости – рынок жилой недвижимости.
- В зависимости от способности приносить доход – рынок недоходной недвижимости.
- В зависимости от типа операций - рынок продажи.

- Первичный и вторичный рынок - вторичный рынок.
- В зависимости от степени представленности объектов - широко распространенные объекты.
- В зависимости от экономической активности регионов – активный рынок.
- В зависимости от степени готовности - готовые объекты.

### **7.3. Классификация рынка недвижимости<sup>5</sup>**

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, а также механизмов, обеспечивающих функционирование рынка недвижимости (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка недвижимости включает:

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

Сегменты рынка недвижимости:

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

Рынок жилья подразделяется на рынок городского и загородного жилья.

Рынок загородного жилья формируется со снятием ограничений на индивидуальное строительство. В основном большим спросом пользуются загородные дома и коттеджи. Спрос на такое жилье зависит главным образом от местоположения, наличия современных инженерных коммуникаций, мест для отдыха, а также обеспечение личной безопасности и сохранности имущества.

Основные составляющие рынка загородного жилья:

- новое строительство (застройка);
- старая застройка;
- незавершенное строительство.

К основным особенностям рынка недвижимости относятся:

- уникальность всех земельных участков, которая ведёт к различию в ценах;
- локальный характер рынка недвижимости, т.е. сокращение числа возможных сделок из-за определенного местоположения;
- низкая ликвидность недвижимости по сравнению с другими товарами;
- несоответствие высокой цены и финансовых возможностей покупателей, что требует наличие кредита в большинстве случаев;
- различная цена объектов недвижимости по причине неполной информированности покупателей и продавцов.

---

<sup>5</sup> Источник информации: Научная статья «Рынок недвижимости и его структура» Власенко Т.В и Белокобыленко С.А., журнал «Экономика и экология территориальных образований», 2015 г. (<https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-nedvizhimosti-i-ego-struktura>)

При исследовании рынка, следует обратить внимание на сегментацию рынка, которая позволяет сосредоточить основное внимание на той информации, которая имеет наибольшее значение при выборе того или иного варианта решения.

#### 7.4. Анализ рынка жилой недвижимости г. Краснодар в 2025 г.

В Краснодаре средняя стоимость 1 кв. метра жилья на вторичном рынке, по данным на октябрь 2025 года, составила 150,2 тыс. рублей, с начала года показатель вырос на 9,8%.

По динамике роста цен в рейтинге российских городов-миллионников Краснодар занял 11 место. Лидирует Казань, где средняя цена «квадрата» на вторичном рынке с начала 2025 года выросла 22%, до 214,5 тыс. рублей. На втором месте находится Москва с динамикой в 18,8% и средней стоимостью 419,7 тыс. рублей. Замыкает тройку лидеров Санкт-Петербург, где стоимость квадрата выросла на 17%, до 244,6 тыс. рублей.

Отмечается, что снижение цен не было зафиксировано ни в одном мегаполисе, при этом самая низкая динамика — в Волгограде, там рост составил 2,6%, а средняя цена — 106,3 тыс. рублей.

Как сообщала «Деловая газета.Юг», в Сочи квартиры на вторичном рынке за год подорожали на 6,7%, на октябрь 2025 года средняя стоимость составила 13,5 млн рублей.

Источник информации: <https://www.dg-yug.ru/news/20203578.html>

#### Цены на квартиры в г. Краснодар за январь 2026 г.

Табл. 7.3

**Средние цены на квартиры по типу за январь 2026 г.**

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 29.01.2026)
Квартиры в новостройке (м2)	167 689 руб.	+ 9 926 руб. за м <sup>2</sup>	3 470 000 ... 16 164 800 руб. за объект
Квартиры вторичка (м2)	137 915 руб.	+ 6 344 руб. за м <sup>2</sup>	3 470 000 ... 16 164 800 руб. за объект

Источник информации: <https://krasnodar.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/#form9>

Рис. 7.1

#### Динамика изменения средней рыночной стоимости жилья в г. Краснодар



Источник информации: <https://krasnodar.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/#form9>

#### 7.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

При анализе рассматриваемого сегмента рынка, Оценщик исходил из информации, предоставленной на открытых специализированных Интернет-ресурсах.

Обзор сопоставимых предложений представлен в следующей таблице:

Табл. 7.4

**Обзор рынка квартир в районе расположения Объекта оценки**

№	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь квартиры, кв. м	Цена предлож., руб./кв. м	Источник информации
1	Краснодарский край, Краснодар, Восточно-Кругликовская ул., 69	4 800 000	54,6	87 912	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_546_m_216_et._7650800720?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSMDZ4ZEhIU21pcjdjZVRWIjt9r0Gh-j8AAAA">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_546_m_216_et._7650800720?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSMDZ4ZEhIU21pcjdjZVRWIjt9r0Gh-j8AAAA</a>
2	Краснодар, посёлок Калинино, Российская улица, 337	4 900 000	64,7	75 734	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/3971627090888395499/">https://realty.yandex.ru/offer/3971627090888395499/</a>
3	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Ипподром, Калинино поселок, ул. Российская, 337	6 500 000	65,0	100 000	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/326057075/?mlSearchSessionGuid=24311d976e96592fb03f7dc1ece63f41">https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/326057075/?mlSearchSessionGuid=24311d976e96592fb03f7dc1ece63f41</a>
4	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Ипподром, Калинино поселок, ул. Российская, 337	4 300 000	41,0	104 878	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/291549481/?mlSearchSessionGuid=0f007b5ea3d48b260c98a6481fc349f2">https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/291549481/?mlSearchSessionGuid=0f007b5ea3d48b260c98a6481fc349f2</a>
5	Краснодарский край, Краснодар, пр. Репина, 22	6 000 000	60,0	100 000	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_60_m_1016_et._7838122348?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOWEpoa1VBbG5XZFJNSkxaIjt96US2pT8AAAA">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_60_m_1016_et._7838122348?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOWEpoa1VBbG5XZFJNSkxaIjt96US2pT8AAAA</a>
6	Краснодарский край, Краснодар, пр. Репина, 42	5 800 000	59,9	96 828	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_599_m_1216_et._7656080773?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOWEpoa1VBbG5XZFJNSkxaIjt96US2pT8AAAA">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_599_m_1216_et._7656080773?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOWEpoa1VBbG5XZFJNSkxaIjt96US2pT8AAAA</a>
7	Краснодарский край, Краснодар, ул. имени 40-летия Победы, 99	5 400 000	60,0	90 000	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_60_m_616_et._7838354080?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSMDZ4ZEhIU21pcjdjZVRWIjt9r0Gh-j8AAAA">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_60_m_616_et._7838354080?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSMDZ4ZEhIU21pcjdjZVRWIjt9r0Gh-j8AAAA</a>
<b>Минимальное значение, руб./кв. м</b>		<b>75 734</b>			
<b>Максимальное значение, руб./кв. м</b>		<b>104 878</b>			
<b>Среднее значение, руб./кв. м</b>		<b>93 622</b>			
<b>Вариация, %</b>		<b>10,5</b>			

Источник информации: анализ рынка; расчеты Оценщика

Источник информации: предложения с ресурсов «Авито», «Яндекс.Недвижимость» и «Циан», предложения подбирались на 29.01.2026 г.

Для рассматриваемых квартир стоимостной диапазон 1 кв. м варьировался от 75 734 руб./кв. до 104 878 руб./кв. м. По итогам проведенного анализа рынка квартир в данном сегменте рынка, средняя арифметическая стоимость 1 кв. м составила 93 622 руб./кв. м (без учета ценообразующих факторов и торга).

**7.6. Основные факторы, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;

- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- сезонность.

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов жилой недвижимости.

Табл. 7.5

### Основные ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
Местоположение, транспортная доступность	<ul style="list-style-type: none"> <li>• расположение (удаленность) относительно центра города;</li> <li>• расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, и т.д.);</li> <li>• окружение объекта;</li> </ul>	Хорошее расположение объекта подразумевает отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки и прочее). Рассчитывается индивидуально
Тип жилого дома (материал стен)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Панельный;</li> <li>• Монолитный;</li> <li>• Кирпичный;</li> <li>• Монолитно-кирпичный</li> </ul>	Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем
Масштаб (площадь)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Площадь</li> </ul>	Большие по площади объекты в пересчете на стоимость удельной единицы площади стоят дешевле. Рассчитывается индивидуально
Этаж расположения объекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1-й этаж</li> <li>• Последний этаж</li> <li>• Средние этажи</li> </ul>	Как правило, расположение квартиры на первом и последнем этажах снижает ее стоимость
Состояние квартиры	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Без отделки, требуется капитальный ремонт;</li> <li>• Под чистовую отделку, требуется косметический ремонт;</li> <li>• Простая, требуется капитальный ремонт;</li> <li>• Простая, требуется косметический ремонт;</li> <li>• Простая, ремонт не требуется;</li> <li>• Улучшенная, требуется косметический ремонт;</li> <li>• Улучшенная, ремонт не требуется</li> </ul>	Чем хуже состояние объекта, тем стоимость объекта будет меньше

Источник информации: анализ Оценщика

### 7.7. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

*Вывод: по всем вышеперечисленным критериям наиболее эффективного использования объекта оценки – квартиры, является использование ее как жилого помещения для удовлетворения потребности в жилье.*

### **7.8. Оценка ликвидности Объекта оценки**

Ликвидность объекта оценки, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для использования объекта в качестве жилого помещения;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Табл. 7.6

#### **Показатели ликвидности**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	0-90	90-365	Более 365

*Источник информации: Данные АРБ «Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога» ([https://asros.ru/upload/iblock/209/Methodicheskie\\_rekomendatsii.pdf](https://asros.ru/upload/iblock/209/Methodicheskie_rekomendatsii.pdf))*

Табл. 7.7

#### **Показатели сроков экспозиции для объекта недвижимости**

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	8	5	4	5	7
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	10	6	5	6	9
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	10

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя	Верхняя	Среднее	По регионам <sup>3</sup>		
					6	8	12
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	6	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	5	3	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	1	7	4	3	4	6
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	2	3	4

Примечание:

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 предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания 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 (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; 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; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и 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.

*Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4001-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2026-goda>*

Ликвидность прежде всего зависит от наличия и величины спроса на объект. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов можно сделать вывод о том, что типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции на открытом рынке для подобного объекта составит 5 месяцев, что характеризует ликвидность Объекта оценки как среднюю.

**Вывод:**

- Объект оценки представляет собой актив со средним коммерческим потенциалом благодаря своему удобному расположению в экологически чистом районе с развитой инфраструктурой, удобному подъезду.

- Для рассматриваемых квартир стоимостной диапазон 1 кв. м варьировался от 75 734 руб./кв. до 104 878 руб./кв. м. По итогам проведенного анализа рынка квартир в данном сегменте рынка, средняя арифметическая стоимость 1 кв. м составила 93 622 руб./кв. м (без учета ценообразующих факторов и торга).

- Ликвидность средняя.

## **8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **8.1. Этапы проведения оценки**

В соответствии с п. 1 Приложения N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 «Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

### **8.2. Подходы к оценке**

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### **8.2.1. Затратный подход**

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

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

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и оцениваемый объект, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро,

что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1. Метод затрат воспроизводства или затрат 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. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

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

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

2. Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

### **Недвижимое имущество**

В оценке недвижимого имущества затратный подход предполагает оценку единого объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на дату оценки. Принимается во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, приобретение и монтаж технологического оборудования с учетом накопленного износа. Этим подходом оценивается стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка. К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка как условно свободного. Результат расчета представляет собой стоимость единого объекта недвижимости.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2. определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3. вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости имущества производится по формуле:

$$PC = CZ(B) \times (1 - \text{Инак}) + PCЗУ,$$

где:

*PC* – рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода к оценке;

*CZ(B)* – затраты на замещение (воспроизводство) объекта;

*Инак* – величина накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки.

*PCЗУ* – рыночная стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости.

Для определения затрат на замещение (воспроизводство) объекта недвижимого имущества могут применяться следующие методы:

Табл. 8.1

**Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества  
в рамках затратного подхода**

Метод в рамках затратного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнительной единицы на основе Справочников «Укрупненные показатели стоимости строительства» издательства «КО-ИНВЕСТ»	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются справочники Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства «КО-ИНВЕСТ»: «Общественные здания», «Промышленные здания», «Жилые здания», «Складские здания и сооружения» и др.
Метод сравнительной единицы по данным открытых источников информации	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются данные открытых источников рынка
Метод индексации	Затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемого объекта недвижимости (зданий и сооружений) рассчитывается путем применения коэффициентов удорожания стоимости строительномонтажных работ, капитальных вложений к первоначальной балансовой стоимости оцениваемого объекта
Поэлементный метод (метод разбивки по компонентам)	Заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.
Сметный метод (метод количественного обследования)	Заключается в составлении объектных и сводных смет строительства оцениваемого объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам и основан на детальном количественном и стоимостном расчетах на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта

*Источник информации: анализ Оценщика*

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другими объектами, которые либо является точной копией объекта оценки, либо имеют аналогичные полезные свойства.

*Застройщики не склонны разглашать информацию о величине своих фактических затрат и их структуры, а также о фактически закладываемом уровне рентабельности. Применение укрупненных показателей восстановительной стоимости является некорректным. В затратном подходе для квартиры невозможно учесть стоимость земельного участка, так как объект является встроенным и находится в многоквартирном жилом доме. Также, не возможно произвести расчет затрат на отдельно взятое помещение, так как оно должно быть построено в совокупности с другими факторами (строительство всего здания).*

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел невозможным применение затратного подхода для определения стоимости Объекта оценки.*

### **8.2.2. Сравнительный подход**

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

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектами оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объектам оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объекта недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

### Недвижимое имущество

При оценке сравнительным подходом объекта недвижимости предполагается наличие информации о недавних сделках. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты недвижимости (аналоги), которые были проданы за последнее время, сравнивает их с оцениваемым объектом. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта недвижимости выделяют два основных метода:

Табл. 8.2

### Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнения продаж	Метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта оценки путем моделирования вероятной цены продажи на основе анализа недавних продаж аналогичных объектов. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса)
Метод валовой ренты	Метод валовой ренты – частный случай общеизвестной практики сравнения продаж. Метод основан на связанных между собой параметрах – действительной (потенциальной) прибыли и рыночной цене объекта. В роли показателя, измеряющего эту взаимосвязь, выступает валовой рентный мультипликатор (коэффициент)

Источник информации: анализ Оценщика

Данный подход наиболее полно отвечает особенностям учета конъюнктуры рынка жилой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов аналогов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки. Расчет стоимости в рамках данного подхода произведен с применением метода сравнения продаж.

### **8.2.3. Доходный подход**

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

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

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

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

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

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

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

2. определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

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

• На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) оцениваемый объект.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если оцениваемый объект продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

• модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

• метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

• методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

• метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

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

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

### Недвижимое имущество

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяются следующие методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода:

Табл. 8.3

### Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Метод в рамках доходного подхода	Краткое описание метода
Метод прямой капитализации	В стоимость недвижимости преобразуется чистый доход за один временной период в том случае, если доходы от объекта стабильны или меняются с постоянным темпом прироста. Преимущество метода заключается в том, что этот метод менее трудоемкий, чем метод дисконтирования денежных потоков. В методе капитализации учитывается рыночная конъюнктура при анализе рыночных ставок аренды, загруженности объекта недвижимости и определении ставки капитализации. Применение данного метода затруднительно, когда отсутствует рыночная информация о рыночных ставках аренды, уровне загруженности аналогичных объектов на рынке, эксплуатационных расходах. Метод капитализации не рекомендуется применять, если объект не находится в режиме стабильного функционирования (строительство или реконструкция), если объект подвергся серьезным разрушениям в результате стихийного бедствия или пожара
Метод дисконтирования денежных потоков	Метод дисконтированных денежных потоков – наиболее универсальный метод, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. В стоимость недвижимости преобразуется доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Данный метод применяется, когда объект недвижимости находится в стадии доходов с нестабильными темпами изменения. Данный метод применяется, когда: 1. Предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих денежных потоков; 2. Объект недвижимости строится; 3. Объект недвижимости только что построен или введен в действие. Используется при наличии данных для прогноза
Метод капитализации по расчетным моделям	Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

Источник информации: анализ Оценщика

*Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который оцениваемый объект способен приносить, а также связанные с ним расходы.*

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального Стандарта Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке объекта.*

## **9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **9.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода**

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
2. отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
3. сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
4. определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости в ближайшем окружении оцениваемого объекта, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «Инком-недвижимость», «Миэль-недвижимость» и др.; Интернет-сервисы для размещения объявлений о недвижимости: «ЦИАН», «Авито», «ДомКлик»,

«МирКвартир» и др. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

Табл. 9.1

### Описание выбранных объектов аналогов

Дата предложения	Местоположение аналога	Описание	Цена предложения (руб.)
Актуально на дату оценки	Краснодарский край, Краснодар, Восточно-Кругликовская ул., 69	Квартира общей площадью 54,6 кв. м. Материал стен - Блочный. Установлено инженерное оборудование: Имеются электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление. Расположение квартиры в доме этаж/этажность - 2/16. Дата предложения объекта аналога - Актуально на дату оценки. Цена предложения за кв. м. - 87912 руб., предусматривается уторговывание. Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_546_m_216_et_7650800720?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjIjSMDZ4ZElhU21pcjZVRWljt9r0Gh-j8AAAA">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_546_m_216_et_7650800720?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OjIjSMDZ4ZElhU21pcjZVRWljt9r0Gh-j8AAAA</a>	4 800 000
Актуально на дату оценки	Краснодар, посёлок Калинино, Российская улица, 337	Квартира общей площадью 64,7 кв. м. Материал стен - Блочный. Установлено инженерное оборудование: Имеются электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление. Расположение квартиры в доме этаж/этажность - 6/8. Дата предложения объекта аналога - Актуально на дату оценки. Цена предложения за кв. м. - 75734 руб., предусматривается уторговывание. Источник информации: <a href="https://realty.yandex.ru/offer/3971627090888395499/">https://realty.yandex.ru/offer/3971627090888395499/</a>	4 900 000
Актуально на дату оценки	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Ипподром, Калинино поселок, ул. Российская, 337	Квартира общей площадью 65 кв. м. Материал стен - Блочный. Установлено инженерное оборудование: Имеются электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление. Расположение квартиры в доме этаж/этажность - 5/8. Дата предложения объекта аналога - Актуально на дату оценки. Цена предложения за кв. м. - 100000 руб., предусматривается уторговывание. Источник информации: <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/326057075/?mlSearchSessionGuid=24311d976e96592fb03f7dc1ecec63f41">https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/326057075/?mlSearchSessionGuid=24311d976e96592fb03f7dc1ecec63f41</a>	6 500 000
Актуально на дату оценки	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Ипподром, Калинино поселок, ул. Российская, 337	Квартира общей площадью 41 кв. м. Материал стен - Блочный. Установлено инженерное оборудование: Имеются электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление. Расположение квартиры в доме этаж/этажность - 5/8. Дата предложения объекта аналога - Актуально на дату оценки. Цена предложения за кв. м. - 104878 руб., предусматривается уторговывание. Источник информации: <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/291549481/?mlSearchSessionGuid=0f007b5ea3d48b260c98a6481fc349f2">https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/291549481/?mlSearchSessionGuid=0f007b5ea3d48b260c98a6481fc349f2</a>	4 300 000

Источник информации: данные анализа рынка, проведенного Оценщиком

Местоположение оцениваемых объекта оценки относительно аналогов отражено на следующем рисунке:



Табл. 9.3

**Расчет рыночной стоимости жилого помещения (квартиры), общей площадью: 51,4 кв. м., адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, д. 337, кв. 67, кадастровый номер: 23:43:0122035:128**

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k._kvartira_546_m_216_et._7650800720?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSMDZ4ZEhlU21pcjdjZVRWJjt9r0Gh-j8AAAA">https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k._kvartira_546_m_216_et._7650800720?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSMDZ4ZEhlU21pcjdjZVRWJjt9r0Gh-j8AAAA</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/3971627090888395499/">https://realty.yandex.ru/offer/3971627090888395499/</a>	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/326057075/?mlSearchSessionGuid=24311d976e96592fb03f7dc1ece63f41">https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/326057075/?mlSearchSessionGuid=24311d976e96592fb03f7dc1ece63f41</a>	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/291549481/?mlSearchSessionGuid=0f007b5ea3d48b260c98a6481fc349f2">https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/291549481/?mlSearchSessionGuid=0f007b5ea3d48b260c98a6481fc349f2</a>
Цена предложения	-	4 800 000	4 900 000	6 500 000	4 300 000
Общая площадь (без учета лоджий и балконов)	51,40	54,60	64,70	65,00	41,00
Цена за единицу площади	-	87 912	75 734	100 000	104 878
<b>1. Право собственности</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	-	87 912	75 734	100 000	104 878
<b>2. Разница между ценой предложения и ценой сделки</b>	-	предусматривается уторговывание	предусматривается уторговывание	предусматривается уторговывание	предусматривается уторговывание
Корректировка	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость	-	82 637	71 190	94 000	98 585
<b>3. Дата предложения (дата проведения оценки)</b>	29 января 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	-	82 637	71 190	94 000	98 585
<b>4. Местоположение</b>	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, д. 337, кв. 67	Краснодарский край, Краснодар, Восточно-Кругликовская ул., 69	Краснодар, посёлок Калинино, Российская улица, 337	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Ипподром, Калинино поселок, ул. Российская, 337	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Ипподром, Калинино поселок, ул. Российская, 337
Характеристика местоположения	Спальные районы города, граничащие к пригороду	Спальные районы города, граничащие к пригороду	Спальные районы города, граничащие к пригороду	Спальные районы города, граничащие к пригороду	Спальные районы города, граничащие к пригороду
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
<b>5. Экологические характеристики</b>	Уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>6. Лифт</b>	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>7. Физические характеристики</b>					
<b>7.1. Общая площадь</b>	51,40	54,60	64,70	65,00	41,00
Корректировка	-	1,0%	3,0%	3,0%	-2,0%
<b>7.2. Тип дома</b>	Блочный	Блочный	Блочный	Блочный	Блочный
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>7.3. Состояние (износ) многоквартирного дома</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>7.4. Класс качества отделки</b>	Без отделки	Простая (эконом)	Без отделки	Простая (эконом)	Улучшенная
Корректировка	-	-14,0%	0,0%	-14,0%	-18,1%
<b>7.5. Износ внутренней отделки</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>7.6. Инженерное оборудование</b>	Имеются электроснабжение, канализация, водоснабжение, газоснабжение, отопление	Имеются электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление	Имеются электроснабжение, канализация, водоснабжение, газоснабжение, отопление	Имеются электроснабжение, канализация, водоснабжение, газоснабжение, отопление	Имеются электроснабжение, канализация, водоснабжение, газоснабжение, отопление
Корректировка	-	2,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>7.7. Этаж/этажность</b>	7/8	2/16	6/8	5/8	5/8
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>7.8. Наличие балкона (лоджии)</b>	Балкон	Лоджия	Балкон	Балкон	Балкон
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>7.9. Наличие мебели</b>	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Корректировка	-	-3,8%	0,0%	0,0%	-3,8%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		70 407	73 326	83 660	75 023
<b>Общая чистая коррекция</b>		-14,80%	3,00%	-11,00%	-23,90%
<b>Общая валовая коррекция</b>		0,208	0,030	0,170	0,239
<b>Весовой коэффициент</b>		0,226172076	0,317877383	0,245749614	0,210200927
<b>Средневзвешенная стоимость за единицу измерения оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв. м</b>		<b>75 562</b>			
<b>Рыночная стоимость квартиры, руб.</b>		<b>3 880 000</b>			

Источник информации: расчеты Оценщика

## Обоснование вносимых корректировок

### Качество прав (вид права)

Объект оценки принадлежит правообладателю на праве собственности. Объекты аналоги принадлежат правообладателям на праве собственности, корректировка не требуется.

### Разница между ценой предложения и ценой сделки

Цены объектов аналогов являются ценами предложения.

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

Табл. 9.4

### Значения корректировок на уторговывание

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для «первички» - на первых этапах строительства, для «вторички» - изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для «первички» - готовые, для «вторички» - в хорошем техническом состоянии.

2. 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 (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; 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; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и 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.

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2026-goda>

В данном случае для аналогов возможность торга предусматривается, корректировка составила -6% (расчет:  $(0,94/1-1)*100=-6\%$ ).

### Дата проведения оценки (актуальность предложения на дату оценки)

Для рынка жилой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 9 - 3 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

Дата проведения оценки объекта – 29 января 2026 г.

Поскольку информация об объектах аналогах использованная при проведении оценки, является актуальной, корректировка по данному фактору не требуется.

### Местоположение

Местоположение объекта оценки является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка.

Объект оценки и все объекты аналоги расположены на небольшом расстоянии друг от друга в одном населённом пункте, корректировка не требуется.

### Экологические характеристики

Экологическое состояние района расположения объекта оценки и объектов аналогов имеет большое значение при использовании объекта по его назначению – для проживания.

Объект оценки и все объекты аналоги расположены в сходных по экологической обстановке.

### Лифт

Корректировки удельной рыночной стоимости на лифт, мусоропровод (отсутствие/наличие) при прочих аналогичных характеристиках.

В жилых домах, в которых расположены объект оценки и все объекты аналоги, имеется лифт, корректировка не требуется.

### Физические характеристики:

#### Общая площадь<sup>6</sup>

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n,$$

где:

*C* – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. квартиры, ден. ед./кв. м,

*S* – общая площадь квартиры, кв. м,

*b* – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

*n* – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные комнаты не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м от общей площади ( $R^2=0,703$ ) выявило коэффициент торможения  $n=-0,11$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11},$$

<sup>6</sup> Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4010-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-na-01-01-2026-goda>

где:

$S_o$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Табл. 9.5

#### Расчет корректировок на общую площадь

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Площадь кв. м	51,40	54,60	64,70	65,00	41,00
Коэффициент	-	1,01	1,03	1,03	0,98
Корректировка, %	-	1%	3%	3%	-2%

Источник информации: расчет Оценщика

#### Наличие мебели

По данным аналитиков Ассоциации «СтатРиелт», скидки по данному фактору представлены в таблице ниже:

Табл. 9.6

#### Корректировка на наличие улучшений/мебели при продаже квартир

Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4025-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-01-2026-goda>

Объектом оценки является квартира без мебели.

Объекты аналоги №1, №4 предлагаются к продаже с мебелью, вводится корректировка в размере -3,8% (расчет:  $(1/1,04-1)*100\%=-3,8\%$ ).

Объекты аналоги №2, №3 предлагается к продаже без мебели, корректировка не вводится.

#### Материал стен жилого дома

Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. По данным Статриелт скидки по данному фактору представлены в таблице ниже.

Так как объект оценки и все объекты аналоги расположены в многоэтажных дома с единым стилем и материалом несущих стен (блок), оценщик принял решение не вводить данную корректировку.

#### Состояние (износ) многоквартирного дома

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на состояние многоквартирного жилого дома - отношение удельных рыночных цен квартир, расположенных в домах с разной степенью износа, при прочих аналогичных характеристиках.

Техническое состояние жилых домов, в которых расположены объект оценки и объектов аналогов – хорошее, корректировка не требуется.

#### Состояние внутренней отделки

Корректировки удельной рыночной стоимости на класс качества отделки квартиры.

Табл. 9.7

### Корректирующие коэффициенты для расчета корректировки на качество отделки

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,06	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,83	0,88	0,86

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4003-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-01-01-2026-goda>

Оценщик определил состояние отделки объекта оценки как без отделки.

У объекта аналога №2 состояние отделки – без отделки, корректировка не вводится.

У объектов аналогов №1, №3 состояние отделки – простая (эконом), вводится корректировка -14,0% (расчет:  $(0,86/1-1)*100\%=-14,0\%$ ).

У объекта аналога №4 состояние отделки – улучшенная (повышенная), вводится корректировка -18,1% (расчет:  $(0,86/1,05-1)*100\%=-18,1\%$ ).

#### Износ внутренней отделки

Корректировки удельной рыночной стоимости на уровень износа отделки квартиры.

Табл. 9.8

### Корректирующие коэффициенты для расчета корректировки на уровень износа отделки

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка («ремонт»), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,92	1,00	0,98

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,88	0,93	0,91
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,80	0,90	0,84
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,72	0,82	0,77

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4002-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-01-01-2026-goda>

Оценщик определил уровень износа отделки объекта оценки как хорошее.

Уровень износа отделки объектов аналогов – хорошее, корректировка не вводится.

#### Этаж/этажность жилого дома

В любой категории жилья квартиры на первых этажах стоят дешевле аналогичных квартир на средних этажах дома, разница достигает от 0% до 10%. Ликвидность таких квартир рассматривается в двух направлениях, первым из которых является жилое применение. Важным в данном случае является тихий двор, хорошая освещенность, чистый подъезд, наличие консьержа, исправные системы подвальных коммуникаций. Второе направление - нежилое применение или возможность переоборудования помещения под офис: в этом случае расположение комнаты на людных улицах является положительным фактором.

Табл. 9.9

#### **Корректировка на расположение на этаже**

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на «Красную линию» улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,92	0,99	0,95
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на «Красную линию» улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,02	1,07	1,04
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,7%	13,1%	9,4%

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4014-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-01-2026-goda>

Объект оценки расположен на 7 этаже 8 этажного дома. Объекты аналоги расположены в схожих строениях.

Объекты аналоги расположены на промежуточных этажах, корректировка не вводится.

### Наличие балкона (лоджии)

Корректировки удельной рыночной стоимости на класс наличие балкона (лоджии).

Табл. 9.10

### **Корректирующие коэффициенты на наличие/отсутствие летних помещений**

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	1,00	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,90	0,98	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	0,99	1,04	1,01
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,06	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4007-na-balkon-lodzhiju-v-kvartire-na-01-01-2026-goda>

У объекта оценки имеется летнее помещение (балкон).

У объектов аналогов имеются летние помещения, корректировка не вводится.

### Инженерное оборудование

У оцениваемого объекта имеются электроснабжение, канализация, водоснабжение, газоснабжение, отопление.

У объектов аналогов №2, №3, №4 имеются электроснабжение, канализация, водоснабжение, газоснабжение, отопление, корректировка не вводится.

У объекта аналога №1 отсутствует газоснабжение, вводится корректировка 2,0% (расчет:  $(1,02/1-1)*100\%=2,0\%$ ).

### Расчет

При взвешивании объектов аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения рыночной стоимости объекта оценки определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i N}{n - 1},$$

где:

$N_i$  - общая валовая коррекция  $i$ -ого аналога;

$n$  - количество объектов аналогов.

Заключение о рыночной стоимости жилого помещения (квартиру), общей площадью: 51,4 кв. м., адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, д. 337, кв. 67, кадастровый номер: 23:43:0122035:128 на дату проведения оценки на основе применения сравнительного подхода составляет:

**3 880 000 (Три миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) руб.<sup>7</sup>**

---

<sup>7</sup> В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ операции реализации жилых помещений на территории Российской Федерации не облагаются НДС

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если оцениваемый объект должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Для расчета поправочного коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки, используется следующая формула:

$$K_3 = th|E_d| = \frac{\exp^{|E_d|} - \exp^{-|E_d|}}{\exp^{|E_d|} + \exp^{-|E_d|}}$$

где:  $K_3$  - поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта;

$th$  - гиперболический тангенс;

$E_d$  - коэффициент эластичности спроса по цене;

Коэффициент эластичности спроса по цене может быть рассчитан по следующей формуле:

$$E_d = \frac{\Delta Q^d}{\Delta P} \times \frac{P}{Q^d},$$

где:  $\Delta Q^d$  - изменение спроса;

$\Delta P$  - изменение цены;

$P$  - цена;

$Q^d$  - спрос.

$\exp = 2,72929$  (const);

Ниже представлена таблица усредненных поправочных коэффициентов, рассчитанных для всех возможных подтипов спроса и эластичности спроса по цене:

Табл. 10.1

**Таблица для определения значений коэффициента  $K_3$**

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_d $	Значения коэффициента $K_3$
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$ E_d $ стремится к $\infty$	1
Эластичный	Сильно-эластичный	$ E_d  > 2$	1
	Средне-эластичный	$1,5 <  E_d  \leq 2$	0,94
	Слабо-эластичный	$1 <  E_d  \leq 1,5$	0,85
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$ E_d  = 1$	0,76
Неэластичный	Сильно-неэластичный	$0,66 <  E_d  < 1$	0,68
	Средне-неэластичный	$0,33 <  E_d  \leq 0,66$	0,46
	Слабо-неэластичный	$0 <  E_d  \leq 0,33$	0,16
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$ E_d  = 0$	0

Источник информации: <https://galasyuk.com/wp-content/uploads/2017/12/elasticity.pdf>

Из представленной таблицы следует, что согласно степени ликвидности оцениваемого объекта и большого числа потенциальных покупателей (эластичного спроса), принимаем поправочный коэффициент равным 0,76.

Других факторов, влияющих на величину рыночной стоимости объекта оценки, оценщиками выявлено не было, поэтому ПК принимается равным 1.

Ставка дисконта вычислялась кумулятивным построением. Этот метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для конкретного объекта оценки:

$$i_D = i_{БР} + i_P,$$

где:  $i_D$  - ставка дисконта, %;

$i_{БР}$  - рисковая составляющая ставки дисконтирования, %;

$i_P$  - безрисковая составляющая ставка дисконтирования, %.

$$i_P = \sum_{j=1}^n i_j,$$

где:  $i_{БР}$  - рисковая составляющая ставки дисконтирования, %;

$i_j$  -  $j$ -ый риск в составе рискованной составляющей ставки дисконта, %.

В Табл. 10.2 приведены рекомендации Института экономического развития Мирового банка, по экспертной оценке, величины дополнительной премии при учете различных факторов риска, характерных для конкретного объекта оценки.

Табл. 10.2

#### Экспертная оценка вклада различных факторов в величину премии за риск

Фактора риска	Интервал значений, %
Инвестиционные риски	0—5
Премия за риск управления недвижимостью	0—5
Премия за ликвидность	0—5
Премия за техногенные риски (стихийные бедствия, взрывы, пожары)	0—5

Источник информации: рекомендации Института экономического развития Мирового банка

Расчет ставки, выполненный на основании вышеописанной методики, представлен в Табл. 10.3.

Табл. 10.3

#### Расчет коэффициента дисконтирования

Наименование	Значение	Примечание
Безрисковая составляющая		
Безрисковая ставка	14,65%	В качестве безрисковой принимается ставка доходности рублевых облигаций ОФЗ-46020-АД на дату оценки ( <a href="http://www.rusbonds.ru">http://www.rusbonds.ru</a> )
Рисковая составляющая		
Инвестиционные риски	1,50%	Вследствие высокого уровня цен сделок и высокого уровня арендных ставок в объектах недвижимости, подобных оцениваемому, дополнительный риск капиталовложений по сравнению с инвестициями в государственные ценные бумаги может быть оценен на среднем уровне – 1,50%
Премия за риск управления недвижимостью	1,50%	Предполагается, что оцениваемый объект недвижимости будет эксплуатироваться субъектом, заинтересованным в поддержании его потребительских качеств и обладающим соответствующими возможностями для их поддержания. Дополнительная премия, обусловленная влиянием данного фактора, может быть оценена на среднем уровне – в размере 1,50%
Премия за ликвидность	2,50%	Ликвидность объекта, подобного оцениваемому, можно охарактеризовать на низком уровне – в размере 2,50%

Наименование	Значение	Примечание
Премия за техногенные риски (стихийные бедствия, взрывы, пожары)	1,00%	Предполагается, что оцениваемый объект застрахован от техногенных рисков – величина риска минимальна, равна 1,00%
Ставка дисконтирования		21,15 %

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки представлен в Табл. 10.4.

Табл. 10.4

#### Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Составляющая ликвидационной стоимости	Обозначение	Жилое помещение (квартира), общей площадью: 51,4 кв. м., адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, д. 337, кв. 67, кадастровый номер: 23:43:0122035:128
Рыночная стоимость, руб.	P	3 880 000
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %	i	0,21
Период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости	t	0,34
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости	t <sub>рд</sub>	0,42
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости	t <sub>рл</sub>	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность	K сдв	0,94
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,00
Коэффициент, учитывающий эластичность	K <sub>э</sub>	0,76
Ликвидационная стоимость при моментальной реализации объекта оценки, руб.	Л	2 772 000
Разница между величиной ликвидационной и рыночной стоимости объекта залога, руб.	Δ1	1 108 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**2 772 000 (Два миллиона семьсот семьдесят две тысячи) руб.<sup>8</sup>**

<sup>8</sup> В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ операции реализации жилых помещений на территории Российской Федерации не облагаются НДС

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки доли в праве на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости доли в праве.

Ввиду того, что не представляется возможным произвести расчет рыночной стоимости в рамках затратного и доходного подходов, рыночная стоимость объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Результаты оценки представлены в следующей таблице:

*Табл. 11.1*

### Итоговая стоимость объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), общей площадью: 51,4 кв. м., адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, д. 337, кв. 67, кадастровый номер: 23:43:0122035:128	3 880 000	2 772 000

*Источник информации: расчеты Оценщика*

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой недвижимости, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

6. У Оценщика, подписавшего данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта.

7. С учетом опыта Оценщика, удостоверяю, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

8. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

9. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

- Стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «СОЮЗ»;

- Профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.

Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата.

Все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (см. Приложение 2. Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки).

**Дипломированный оценщик**

(диплом ПП № 687580 от 30.06.2004)

член саморегулируемой организации оценщиков

Ассоциации «СОЮЗ»

(номер по реестру 1423 от 30.12.2022)

**Маслов Д.И.**



10 февраля 2026 г.

## **13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **13.1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24 июля 2007 г. № 37,80-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Приложение №4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», Приложение №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
10. Стандарты и правила саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «СОЮЗ».

### **13.2. Справочная литература и информационные источники**

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru, www.cian.ru, www.avito.ru, www.restate.ru, www.statrielt.ru, www.economy.gov.ru, www.gorodarus.ru, www.yandex.ru/maps, www.domclick.ru, www.pkk.rosreestr.ru и др.).

### **13.3. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е издание, исправления и дополнения – М. ООО «Про-Аппрфйзер» Онлайн, 2017. – 472 с. Москва – Санкт Петербург 2017 г.
2. Оценка недвижимости: Учебник/ коллектив авторов; под ред. М.А. Федотовой. – Москва: КНОРУС, 2017 г. 368 с. (Бакалавриат).
3. Научная статья «Рынок недвижимости и его структура» Власенко Т.В и Белокобыленко С.А., журнал «Экономика и экология территориальных образований», 2015 г. (<https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-nedvizhimosti-i-ego-struktura>).

## **14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ**

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п.6 ФСО I).

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 (п.7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

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 (п.9 ФСО I).

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 (п.10 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п.11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п.12 ФСО I).

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 (п.13 ФСО I).

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 (п.14 ФСО I).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п.15 ФСО I).

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 (п.16 ФСО I).

Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки (п.5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п.6 ФСО II).

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п.6 ФСО II).

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация (п.7 ФСО II).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п.8 ФСО II).

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции) (п.9 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный оцениваемый объект 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 оцениваемый объект, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. оцениваемый объект представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за оцениваемый объект и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за оцениваемый объект выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях 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 (п.13 ФСО II).

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 (п.15 ФСО II).

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 (п.16 ФСО II).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п.4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п.11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (п.24 ФСО V).

Объект аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п.1 ФСО VI).

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

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

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

**15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**РОСГОССТРАХ**

**ПОЛИС № 135/2024/СП134/765  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 135/2024/СП134/765 от 16 апреля 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» (ИНН 5031064998)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	142455, Московская обл., г. Ногинск, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 000 010 000 (Один миллиард десять тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1 000 010 000 (Один миллиард десять тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «26» июля 2024 г. по «25» июля 2027 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор: - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:  
ПАО СК «Росгосстрах»  
Начальник Управления развития региональных продаж  
Блока корпоративного страхования

(подпись) М.П.  
«16» апреля 2024г.

(Фролов А.Ю.)

Страхователь:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Инвест Проект»  
Генеральный директор

(подпись)

М.П.

(Гурьев А.Н.)



Ассоциация Саморегулируемая организация  
оценщиков «СОЮЗ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Маслов Дмитрий Игоревич**

является действительным членом  
Ассоциации Саморегулируемая организация  
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-1105

Дата выдачи 30.12.2022

Генеральный директор  
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040004-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Маслову Дмитрию Игоревичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор

  
А.С. Бункин

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



024848 - KA1

# РОСГОССТРАХ

**ПОЛИС № 1022/2025/СП134/765**

**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1022/2025/СП134/765 от 10.11.2025г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Маслов Дмитрий Игоревич (ИНН 623102971133)</b>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА, РУБ.:</b>	<b>Не установлена</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «01» января 2026 г. по «31» декабря 2026 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.</li> <li>2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.</li> <li>3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.</li> <li>4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.</li> <li>5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.</li> </ol>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

**Страховщик:**  
**ПАО СК «Росгосстрах»**  
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 07.10.2025 г.)  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(Комарницкая М.И.)

**Страхователь:**  
**Маслов Дмитрий Игоревич**

(Маслов Д.И.)



*(Handwritten signature of D.I. Maslov)*

## 16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

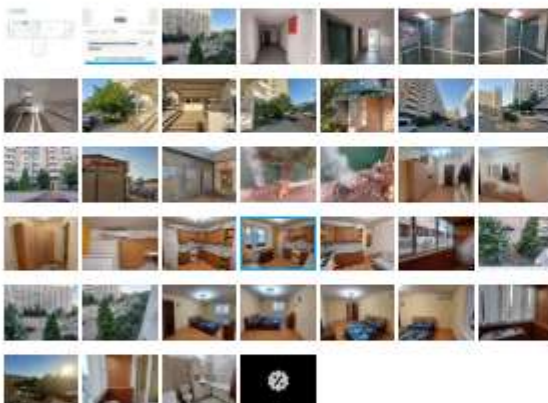
Объекты аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода для расчета стоимости объекта оценки.

### Объект аналог №1

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

**1-к. квартира, 54,6 м<sup>2</sup>, 2/16 эт.**

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



**4 800 000 Р**

87 912 Р за м<sup>2</sup>

История цены

В ипотеку от 49 029 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 428-80-77

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

### Особенности

[10 Кухня 10 м<sup>2</sup>](#)
[Детская площадка](#)
[2009 г.](#)
[1 Грузовой лифт](#)

[Потолки 2,8 м](#)
[Окна во двор](#)
[Подземный паркинг](#)
[Кондиционер](#)

### О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 54,6 м<sup>2</sup>

Площадь кухни: 10 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 20 м<sup>2</sup>

Этаж: 2 из 16

Балкон или лоджия: балкон

Высота потолков: 2,8 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: косметический

Стоимость ремонта: от 546 000 Р за 54,6 м<sup>2</sup>

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

## Расположение

Краснодарский край, Краснодар, Восточно-Кругликовская ул., 69  
р-н Прикубанский

[Показать карту](#)

## 4 800 000 Р

87 912 Р за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 49 029 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 958 428-80-77

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Пользователь

Частное лицо

[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

## Описание

Продается уютная однокомнатная квартира общей площадью 54,6 кв. м с 2 балконами. Улица Восточно-Кругликовская. Квартира расположена на 2 этаже 16-этажного блочного дома, построенного в 2013 году. Потолки 2,8 метра. Жилая площадь составляет 20 кв. м, а кухня – 10 кв. м. Для однушки очень просторная.

Риэлторы приводят покупателей, заплатим 100.000 Р. Договор на задатке. Не риэлторы - реальный торг.

Один собственник.

Вся сумма в договоре.

В собственности более 5 лет.

Торг на просмотре.

В квартире сделан косметический ремонт, поэтому можно сразу заехать и жить. Дач балкона из кухни и жилой комнаты. Совмещенный санузел оборудован всем необходимым.

Дом в отличном состоянии, есть подземная парковка, где всегда найдется место для вашего автомобиля. Для удобства жителей установлен пассажирский и грузовой лифты, а также предусмотрены пандусы для комфортного передвижения.

Инфраструктура района хорошо развита: в шаговой доступности находятся школы, детские сады, клиники и магазины. Удобное транспортное сообщение позволяет быстро добраться до любой части города – рядом расположены остановки общественного транспорта.

Квартира продается от собственника, без обременений и лишних комиссий. Подходит для покупки в ипотеку. Идеальный вариант как для личного проживания, так и для сдачи в аренду. Документы готовы к сделке. Все справки собраны.

Звоните и записывайтесь на просмотр. Показ по договоренности.

## О доме

2 отзыва

Тип дома: блочный

Год постройки: 2009

Этажей в доме: 16

Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Парковка: подземная, открытая во дворе

№ 7650800720 · 29 января в 20:57 · 581 просмотр (+8 сегодня)

Источник информации: [https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_546\\_m\\_216\\_et.\\_7650800720?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjIjtzOjE2OiIsMDZ4ZEluU21pcjZVZVRWlJt9r0Gh-j8AAAA](https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_546_m_216_et._7650800720?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjIjtzOjE2OiIsMDZ4ZEluU21pcjZVZVRWlJt9r0Gh-j8AAAA)

**Объект аналог №2**

realty.yandex.ru/offer/3971627090888395499

57 фото, 4 просмотра

**64,7 м², 2-комнатная квартира**  
**4 900 000 Р** 75 734 Р за м²

ипотека порт свободная продажа

+7 (938) 556-03-40

Лукицкая Инна  
Агентство «Самозет Плюс-Краснодар»

Краснодар, поселок Калинин, Российская ул., 337  
Жд. ст. Сады, 150 км

Добавить заметку

Ипотечный калькулятор Расчет платежей

Расположение Объекты рядом

Панорама Обзор вокруг

64,7 м² 35 м² 14 м² 6 этаж 2,7 м 2015 год  
общая жилая кухня кв.м высота год постройки

75 734 Р за м² 18 м² 17 м² Отделка — требуется ремонт Вид из окон: во двор и на улицу Мебели нет

Аренда

СНИМАЙТЕ ТОЛЬКО

realty.yandex.ru/offer/3971627090888395499

57 фото, 4 просмотра

**64,7 м², 2-комнатная квартира**  
**4 900 000 Р** 75 734 Р за м²

ипотека порт свободная продажа

+7 (938) 556-03-40

Лукицкая Инна  
Агентство «Самозет Плюс-Краснодар»

Краснодар, поселок Калинин, Российская ул., 337  
Жд. ст. Сады, 150 км

Добавить заметку

**О доме**

Дом 2015 г. Кирпичное здание 6 этажей  
2,7 м высоты Лифт Открытая парковка  
Мусоропровода нет

**История объявлений в этом доме**

Показывать цены: дата лота

Продажа 2-комн. квартиры 64,7 м² 4,25 млн Р В продаже  
6 этаж 65 685 Р за м² В экспозиции 6 д.

В историю объявлений

**УГАДАЙТЕ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ЭТОЙ КВАРТИРЫ В КРАСНОДАРЕ**

29 000 Р 26 000 Р 22 000 Р 25 000 Р

Аренда

Источник информации: <https://realty.yandex.ru/offer/3971627090888395499/>




**Объект аналог №4**

<https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/291549481/?mSearchSessionGuid=0f007b5ea3d48b260c98a6481fc349f2>

### Продается 1-комн. квартира, 41 м<sup>2</sup>

Краснодарский край, Краснодар, Пришибинский, мкр. Урожайный, Районное поселок, ул. Российская, 337. №44819

Сравнить Показать все



4 300 000 Р

Ссылка на альтернативную цену  
Предложите свою цену

Начало: 4 175 000 Р

История


Цена за метр: 104 878 Р/м<sup>2</sup>  
Уровень сделки: свободная продажа  
История: всевозможные

**+7 918 951-60-63**  
Номер только для звонков, сообщения не будут.  
Если хотите оставить заявку, [напишите нам](#)

Написать

состоянием ID:48507113

**ЖК «Ласточки»**  
Настоящий бизнес-класс в Сочи. Видовые террасы на крышах домов, площадь 473 м<sup>2</sup>, 5 минут до моря



<https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/291549481/?mSearchSessionGuid=0f007b5ea3d48b260c98a6481fc349f2>

Фотографии (8) Описание Расположение Контакты лица Похожие объявления

В 3-5 минут езды ТЦ Красная площадь, ТЦ Метро, Леру Мерлен, Бизнес-Центр. ПОЛНОСТЬЮ ПОДГОТОВЛЕНА ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ!  
В квартире сделан качественный ремонт.  
Служит система в каждой комнате.  
Универсальная мебелью  
Полная замена проводов  
Полная замена труб и счетчиков  
Установлены фильтры для воды  
Полностью новая сантехника  
И почти вся мебель  
Во дворе детские площадки, много парковочных мест. Дом находится в тихом уютном месте.  
Придем по семейным обстоятельствам, ждем пополнения, надо больше комнат.

Прямая продажа, любые проверки - приветствуются.

Я собственник. Фото реальные. Пишите или звоните. Адрес актуальный. Материнский капитал и ипотеку рассмотрим!  
Торг за наличный расчет при согласии!!

Скрыть

**Напишите автору**

Связаться онлайн Или позвонить Или написать

или узнайте подробности по телефону

**Позвонить контакту**

**О квартире** **О доме**

Тип жилья	История	Количество лифтов	1 классический
Общая площадь	41 м <sup>2</sup>	Тип дома	Монолитно-каркасный
Балкон/лоджия	1 балкон		
Ремонт	Евроремонт		

4 300 000 Р

Ссылка на альтернативную цену  
Предложите свою цену

Начало: 4 175 000 Р

История


Цена за метр: 104 878 Р/м<sup>2</sup>  
Уровень сделки: свободная продажа  
История: всевозможные

**+7 918 951-60-63**  
Номер только для звонков, сообщения не будут.  
Если хотите оставить заявку, [напишите нам](#)

Написать

состоянием ID:48507113

**ЖК «Ласточки»**  
Настоящий бизнес-класс в Сочи. Видовые террасы на крышах домов, площадь 473 м<sup>2</sup>, 5 минут до моря



Источник информации:  
<https://krasnodar.cian.ru/sale/flat/291549481/?mSearchSessionGuid=0f007b5ea3d48b260c98a6481fc349f2>

## 17. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

### Скидки на торг

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrielt](http://Statrielt.ru), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. 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 (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; 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; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и 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.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2026-goda>

## Корректирующие коэффициенты на площадь

$S_o$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^p$$

$C$  – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

$S$  – общая площадь квартиры, кв.м.,

$b$  – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

$p$  – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,722$ ) выявило коэффициент торможения  $p = -0,11$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

Характеристика параметра (соотношение $S_o/S_a$ )		Корректировка к цене аналога ( $K_s$ ) *
от	до	
0,58	0,63	1,06
0,65	0,70	1,04
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,01
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	1,00
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,99
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,98
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,97
1,35	1,42	0,97

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4010-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-na-01-01-2026-goda>

## Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе рыночных данных за истекший квартал:

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,06	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,83	0,88	0,86

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от уровня качества отделочных материалов.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4003-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-01-01-2026-goda>

## Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Износ отделки и инженерных коммуникаций (иногда называют "на ремонт" квартиры).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся состоянием отделки квартиры.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал:

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка ("ремонт"), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,92	1,00	0,98
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,88	0,93	0,91
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,80	0,90	0,84
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,72	0,82	0,77

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4002-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-01-01-2026-goda>

## Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты переоборудование в нежилое

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	<b>на средних этажах:</b>			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
	<b>на крайних этажах:</b>			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,92	0,99	0,95
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,02	1,07	1,04
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,7%	13,1%	9,4%

Примечание:

1. Для квартир с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") необходимо учитывать также корректировки "на Вид из окон квартиры".

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

\*- или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения.

\*\* - в многоквартирных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.

\*\*\* - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличиваться в пределах верхней границы.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4014-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-zatraty-na-pereoborudovanie-v-nezhiloe-na-01-01-2026-goda>

## Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4025-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-01-2026-goda>

## На балкон, лоджию в квартире - наличие / отсутствие

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	1,00	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,90	0,98	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	0,99	1,04	1,01
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,06	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

\* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже:  $K = 1 / (n.4 * n.1)$ . Если в оцениваемой квартире - два балкона, то  $K = 1 / (n.1 * n.1)$

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4007-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-na-01-01-2026-goda>

## На долевую собственность квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Долевую / Полную собственность.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся объемом прав собственности.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,81	0,87	0,84
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,52	0,73	0,62

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

- \* - 1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).  
2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.  
3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.  
4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4012-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-na-01-01-2026-goda>

## Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир

- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи <sup>1</sup> - сроки ликвидности квартир (в месяцах).

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	8	5	4	5	7
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	10	6	5	6	9
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	6	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	5	3	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	1	7	4	3	4	6
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	2	3	4

Примечание:

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 предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания 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 (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; 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; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и 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.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4001-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2026-goda>

**18. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**

Федеральное публично-правовое агентство «Росреестр» по Краснодарскому краю  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
На основании запроса от 01.12.2025, поступившего на рассмотрение 02.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:  
Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.12.2025г. № КУВИ-001/2025-219125928			
Кадастровый номер:	23:43-0122035-128		
Номер кадастрового квартала:	23:43-0122035		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.01.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, д. 337, кв. 67		
Площадь:	51,4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 7		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	3070850,85		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:43-0122035:94		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Евтушенко Анастасия Владимировна, дата завершения кадастровых работ: 21.10.2016		

полное наименование должности  
ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сertifikaat: 0093A4AF5A3995078C7E603402DF4652FA  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 16.09.2022 по 30.11.2026

Лист 2

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 4
02.12.2025г. № КУВН-001/2025-2/19/125928		
Кадастровый номер: 23:43-01/22035:128		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующих.	
Получитель выписки:	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов"	



ПОЛНОЕ ИМЕНЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 2 Лист 3

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

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.12.2025г. № КУВН-001/2025-219125928			
Кадастровый номер: 23:43:0122035:128			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов", ИНН: 7708514824, ОГРН: 1047796046198
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:43:0122035:128-23/226/2025-11 27.02.2025 15:33:57
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Провопрязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют




ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 8 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.12.2025г. № КУВИ-001/2025-219125928			
Кадастровый номер: 23:43:0122035:128			
Номер этажа (этажей): 7			
			
Масштаб 1			



ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДЕЛИСЬЮ  
 Сертификат: 0091AAFA5A995878C7E0294020FA6525FA  
 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Дублирование с 18.09.2023 по 18.11.2024