

Отчет № 4-ОЦ.ОЭЮ/2026

об оценке величины арендной платы в месяц за пользование нежилым помещением, кадастровый номер 23:26:0903007:1151, общей площадью 32,5 кв.м., расположенным по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Северский, с.п. Новодмитриевское, ст-ца Новодмитриевская, ул. Евтюхова, д. 2, 1 этаж (помещения 1, 8)

Дата оценки – 05 мая 2026 года

Дата составления отчета – 06 мая 2026 года

Заказчик: Администрация Новодмитриевского сельского поселения Северского муниципального района Краснодарского края

Исполнитель: ООО «Оценэкс-Юг»

г. Краснодар 2026 год

**Главе Администрации Новодмитриевского сельского поселения
Северского муниципального района Краснодарского края
г-ну Головину И.А.**

Уважаемый Игорь Александрович!

На основании Договора №4-ОЦ.ОЭЮ/2026 от 15 апреля 2026 г. ООО «Оценэкс-Юг» провело оценку рыночной стоимости по состоянию на 05 мая 2026 г. величины арендной платы в месяц за пользование нежилым помещением, кадастровый номер 23:26:0903007:1151, общей площадью 32,5 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Северский, с.п. Новодмитриевское, ст-ца Новодмитриевская, ул. Евтюхова, д. 2, 1 этаж (помещения 1, 8).

Оценка была произведена на основании предоставленных Вами документов и в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 мая 1998.г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки ФСО I от 14.04.2022 г., ФСО II от 14.04.2022 г., ФСО III от 14.04.2022 г., ФСО IV от 14.04.2022 г., ФСО V от 14.04.2022 г., ФСО VI от 14.04.2022 г., ФСО №7 от 25.09.2014 г., Постановлениями и инструктивными материалами Правительства Российской Федерации и Министерства имущественных отношений РФ.

Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений. Альтернативное использование результатов оценки возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

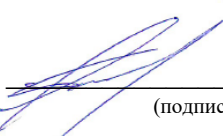
Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете об оценке методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость величины арендной платы в месяц за пользование нежилым помещением, кадастровый номер 23:26:0903007:1151, общей площадью 32,5 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Северский, с.п. Новодмитриевское, ст-ца Новодмитриевская, ул. Евтюхова, д. 2, 1 этаж (помещения 1, 8), по состоянию на дату определения стоимости (дату проведения оценки), составляет:

20 000
(Двадцать тысяч) рублей.

Генеральный директор
ООО «Оценэкс-Юг»

Оценщик


(подпись) **А.Е. Пимоненко**


(подпись) **С.А. Пиценко**



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
2. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	6
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	7
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	8
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ.....	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
8. ОПИСАНИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РЕГИОНА И АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	30
10. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	32
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	39
12. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	39
13. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	40
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	41

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.

Порядковый номер и дата составления отчета:	Отчет № 4-ОЦ.ОЭЮ/2026 от 05 мая 2026 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 4-ОЦ.ОЭЮ/2026 от 15 апреля 2026 г.
Краткое описание Объекта оценки	Величина арендной платы в месяц за пользование нежилым помещением, кадастровый номер 23:26:0903007:1151, общей площадью 32,5 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Северский, с.п. Новодмитриевское, ст-ца Новодмитриевская, ул. Евтюхова, д. 2, 1 этаж (помещения 1, 8)
Имущественные права на Объект(ы) оценки	Право собственности
Собственник Объекта оценки	Новодмитриевское сельское поселение Северского района
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование:	Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений. Альтернативное использование результатов оценки возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	05 мая 2026 г.
Период проведения работ	15 апреля 2026 г. – 05 мая 2026 г.
Дата составления Отчета	05 мая 2026 г.
Первоначальная балансовая стоимость / Остаточная стоимость, руб.	Не предоставлена
Результаты оценки	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	20 000 руб.
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объектов	20 000 руб.
Использованные стандарты оценки:	- ФСО I от 14.04.2022 г., ФСО II от 14.04.2022 г., ФСО III от 14.04.2022 г., ФСО IV от 14.04.2022 г., ФСО V от 14.04.2022 г., ФСО VI от 14.04.2022 г., ФСО №7 от 25.09.2014 г.; - Стандарты оценщиков СРО «Региональная ассоциация оценщиков (РАО).
Ограничения (обременения)	Не выявлено. Сведения Заказчиком не предоставлены
Срок действия отчета:	6 месяцев

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.

Дата задания на оценку	15 апреля 2026 г.
Объект(ы) оценки	Величина арендной платы в месяц за пользование нежилым помещением, кадастровый номер 23:26:0903007:1151, общей площадью 32,5 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Северский, с.п. Новодмитриевское, ст-ца Новодмитриевская, ул. Евтюхова, д. 2, 1 этаж (помещения 1, 8)
Имущественные права на Объект(ы) оценки	Право собственности
Оцениваемые права на Объект(ы) оценки	Право собственности
Собственник Объекта оценки	Новодмитриевское сельское поселение Северского района
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений. Альтернативное использование результатов оценки возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Предпосылки стоимости	Рыночные (предполагается дальнейшее использование объекта по назначению, участники потенциальной сделки не известны оценщику, стоимость определяется исходя из рыночных условий по состоянию на дату оценки).
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Оценщику не известны
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	05 мая 2026 г.
Период проведения работ	15 апреля 2026 г. – 05 мая 2026 г.
Ограничения (обременения)	Отсутствуют
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	- «Оценщик» при проведении оценки исходит из того, что представленная «Заказчиками» информация является точной и правдивой; - «Оценщик» не проводит специальные экспертизы – юридическую экспертизу прав собственности, строительно-техническую, технологическую экспертизу оцениваемого имущества и экологическую экспертизу; - «Оценщик» не проводит измерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых; - «Оценщик» предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов и др. «Оценщик» не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии. - Оценщик исходит из допущения, что состояние объектов, представленное на фотографиях, соответствует состоянию объектов на дату оценки.
Документы, представленные Заказчиком на оценку	Правоустанавливающая и техническая документация
Особенности осмотра	Проведен в полном объеме 05.05.2026 г.
Привлечённые специалисты	Нет

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.

Полное наименование	Администрация Новодмитриевского сельского поселения Северского района
ИНН	2348023995
ОГРН	1052326855239
Адрес регистрации	353250, Краснодарский край, Северский район, ст. Новодмитриевская, ул. Красная, д. 67

Таблица 4. Сведения об Оценщике

ФИО	Пиценко Сергей Александрович
Информация о членстве в СРОО	Член СРО Региональная ассоциация оценщиков (РАО) Регистрационный номер 00882 от 13.12.2016 г. Член экспертного совета СРО РАО (в соответствии с Протоколом Общего Собрания №38 от 29.04.2025 г.). Адрес СРО: 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании ГОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет», по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью», с присужденной квалификацией «Инженер» ОКС №111231 от 30.06.2013 г. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка предприятия (бизнеса)» 232402947339, дата выдачи 26.11.2015 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 12 лет

Телефон, e-mail	e-mail: ocenex@yandex.ru тел.: +7(918)082-07-77
Сведения о страховании гр. ответственности	СПАО «Ингосстрах», страховой полис № 433-584-261185/25, период страхования с 12 декабря 2025 г. по 11 декабря 2026 г., лимит ответственности – 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, франшиза – отсутствует.
Сведения о квалификации	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №040155-2 от 27 июня 2024 г., срок действия – до 27 июня 2027 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №040000-1 от 27 июня 2024 г., срок действия – до 27 июня 2027 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №040213-3 от 27 июня 2024 г., срок действия – до 27 июня 2027 г.
Адрес местонахождения	335000, г. Краснодар, ул. Тургенева, д. 155, кв. 115
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 5. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценэкс-Юг»
ОГРН	1222300029720
Дата присвоения ОГРН	14.06.2022 г.
Юридический адрес организации	335000, г. Краснодар, ул. Тургенева, д. 155, кв. 115
Контактная информация юридического лица	e-mail: ocenex@yandex.ru тел.: +7(918)082-07-77
Страхование	Страховой полис СПАО «Ингосстрах», № 433-584-155708/25, период страхования с 12 ноября 2025 г. по 11 ноября 2026 г., лимит ответственности – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, франшиза – отсутствует
Сведения о независимости компании	ООО «Оценэкс-Юг» подтверждает, что не имеет какого-либо имущественного интереса к объекту оценки, не является аффилированным лицом заказчика, действует независимо в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

2. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

1. Факты, предоставленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными в отчете допущениями и ограничениями. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
4. Гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета.
5. Оценка проведена, и отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135–ФЗ от 29.07.1998 г., федеральными стандартами оценки ФСО I от 14.04.2022 г., ФСО II от 14.04.2022 г., ФСО III от 14.04.2022 г., ФСО IV от 14.04.2022 г., ФСО V от 14.04.2022 г., ФСО VI от 14.04.2022 г., ФСО №7 от 25.09.2014 г.; постановлениями и инструктивными материалами Правительства Российской Федерации и Министерства имущественных отношений РФ.

6. Квалификация оценщика, принимавшего участие в выполнении данного отчета, соответствует профессиональным критериям по должности «оценщик», утвержденных Постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 № 37.

7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его местонахождения.

8. Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

2. В данной работе Оценщик основывался на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а также вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщик исходил из того, что представленная им информация является точной и правдивой.

3. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

4. Оценщик не проводил специальные экспертизы – юридическую экспертизу прав собственности, технологическую экспертизу оцениваемого имущества и экологическую экспертизу

5. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Оценщик не проводил измерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых.

6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

7. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональных организаций оценщиков недвижимости. Проведенная работа соответствует признанным федеральным стандартам оценки ФСО I от 14.04.2022 г., ФСО II от 14.04.2022 г., ФСО III от 14.04.2022 г., ФСО IV от 14.04.2022 г., ФСО V от 14.04.2022 г., ФСО VI от 14.04.2022 г., ФСО №7 от 25.09.2014 г., а исполняющий персонал соответствует существующим профессиональным требованиям.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов.

9. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием функции округления (ОКРУГЛ) программного комплекса Microsoft® OfficeExcel® и могут отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

10. Учитывая цели и задачи оценки, существующие ограничения и обременения не учитываются в настоящем Отчете.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», от 14.04.2022 г.

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», от 14.04.2022 г.

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», от 14.04.2022 г.

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», от 14.04.2022 г.

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», от 14.04.2022 г.

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», от 14.04.2022 г.

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», ФСО № 7, от 25.09.2014 г.

8. Стандарты оценщиков СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (РАО).

Также при осуществлении оценки Оценщик руководствуется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.

5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», от 14.04.2022:

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

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

- **Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

- **Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

- **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.

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», от 14.04.2022:

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

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

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

- **Предпосылки о предполагаемой сделке** с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками

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

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

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

- продавец не обязан продавать объект гражданских прав, а покупатель не обязан его приобрести;

- стороны, участвующие в сделке, хорошо осведомлены о предмете данной сделки и действуют в своих интересах;

- объект гражданских прав представлен на открытом рынке;

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

- платеж за объект гражданских прав выражен в денежной форме.

- **Дата проведения оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», от 14.04.2022:

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г №135-ФЗ:

- **Оценочная деятельность** – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

- **Объект(ы) оценки** – объекты гражданского права, предъявляемые к оценке.

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

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

- **В соответствии со ст. 130 ГК РФ**, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

- **Право собственности**, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

- **Право пользования на условиях аренды**. В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить

арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Термины и определения в соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации №516 от 6 июля 2001 г.:

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ

Данный отчет является заключением об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные по оцениваемому объекту, а также автомобилям аналогичного класса и технического состояния. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о его стоимости.

Процесс оценки включал в себя:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Сбор данных, определение даты, на которую действительна оценка и формулирование исходного определения стоимости, вытекающего из назначения оценки.
3. Описание оцениваемого имущества.
4. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
5. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
6. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.
8. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

1. Правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц.
2. Данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки.
3. Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.
4. Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Действия оценщика:

1. Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.
2. Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.
3. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.
4. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из ЕГРН от 07.04.2026 г.

Сканкопии документов приведены в приложении.

7.2 Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является величина арендной платы в месяц за пользование нежилым помещением, кадастровый номер 23:26:0903007:1151, общей площадью 32,5 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Северский, с.п. Новодмитриевское, ст-ца Новодмитриевская, ул. Евтюхова, д. 2, 1 этаж (помещения 1, 8).

Право собственности на объект недвижимости принадлежит Новодмитриевскому сельскому поселению Северского района.

Объект расположен в станице Новодмитриевской в окружении одноэтажных жилых домовладений.

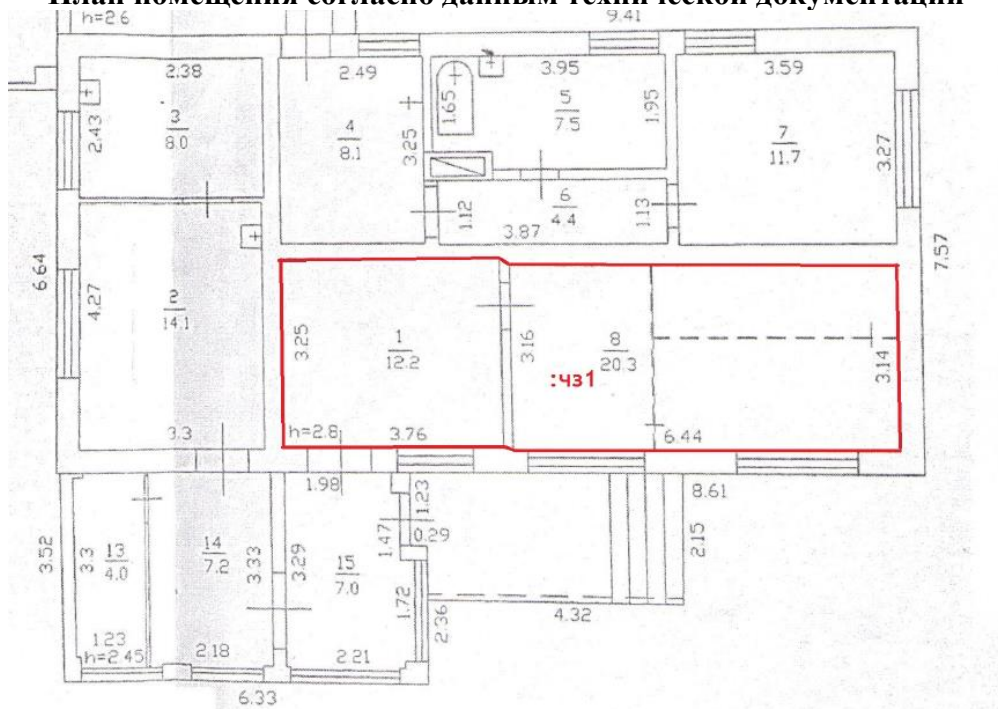
Объект не попадает в зону реконструкции и не подлежит сносу.

Основные технические характеристики и описание строительных конструкций здания, местоположения представлены в нижеследующих таблицах, на основании визуального осмотра объекта, информации, содержащейся в технической документации:

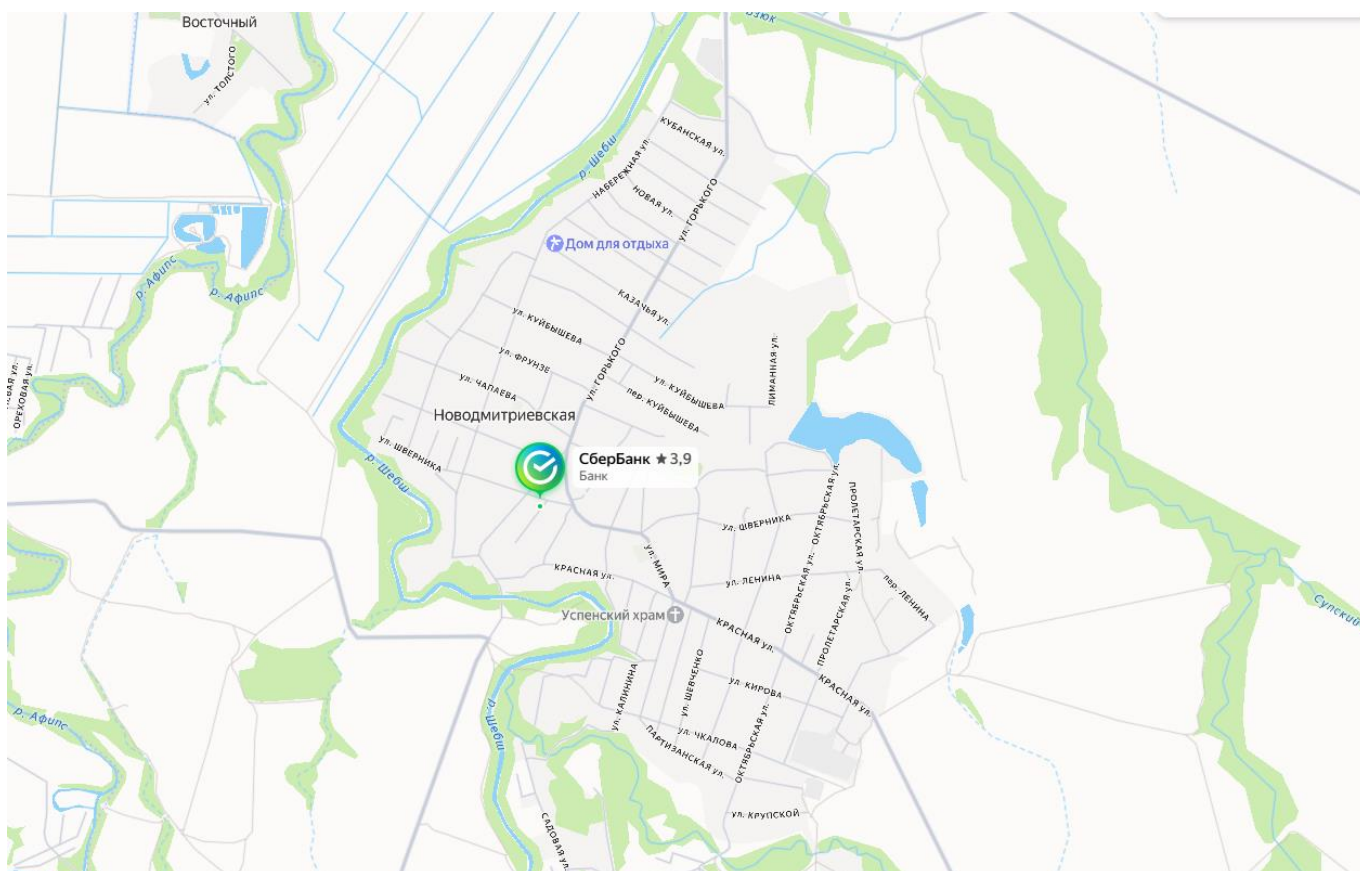
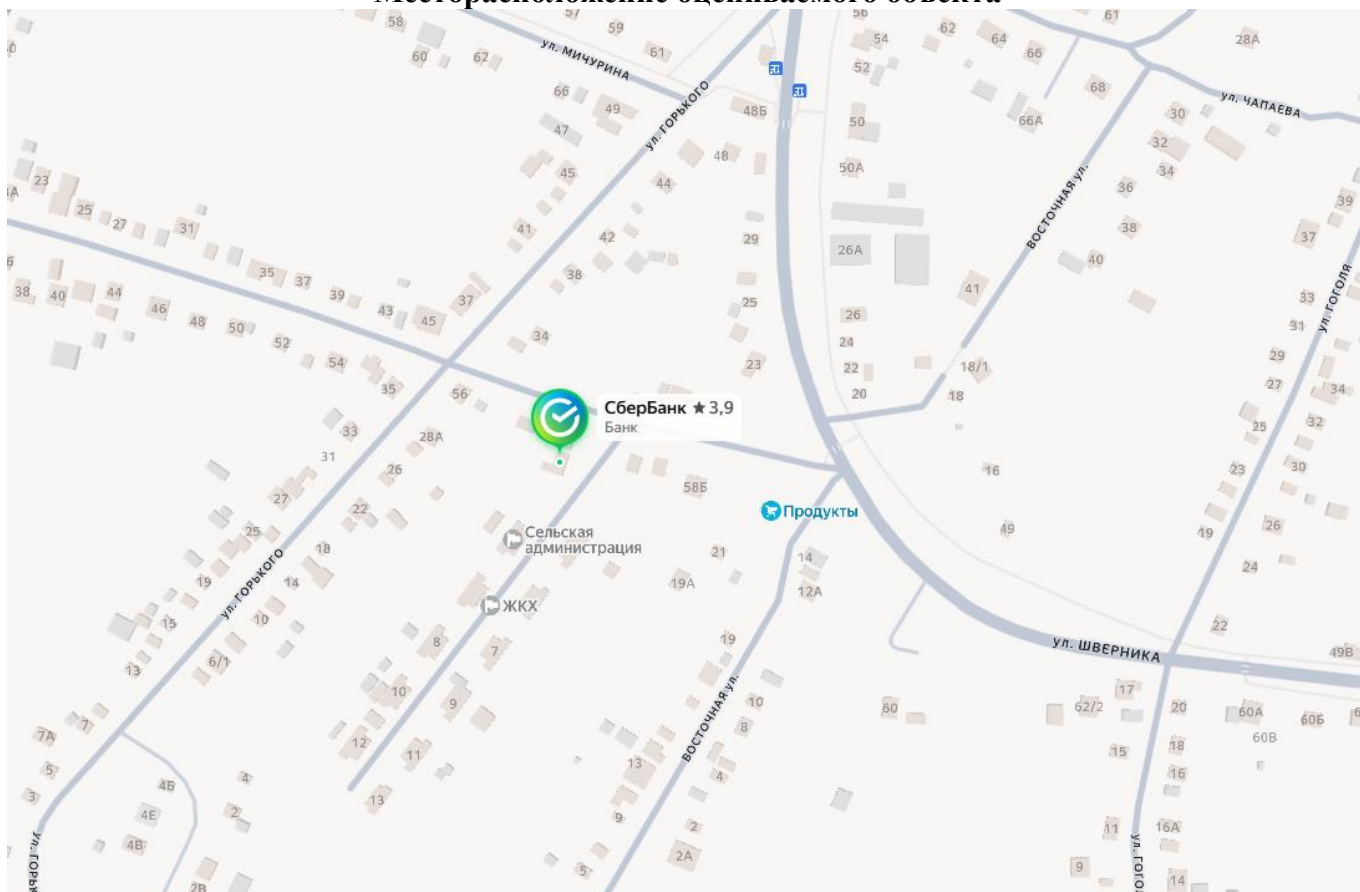
Таблица 6.

Показатели	Объект оценки
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение, кадастровый номер 23:26:0903007:1151
Адрес местонахождения	Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Северский, с.п. Новодмитриевское, ст-ца Новодмитриевская, ул. Евтюхова, д. 2, 1 этаж (помещения 1, 8)
Общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются	32,5
Описание конструктивных элементов здания	Стены наружные - кирпичные; Перегородки - кирпичные; Перекрытия чердачные - деревянные; Кровля - шифер; Полы – плитка; Проемы оконные - металлопластиковые; Проемы дверные - металлопластиковые Отделочные работы- окраска по штукатурке Сан. электрические устройства- электропроводка, водоснабжение, отопление, канализация
Этаж расположения	1 этаж
Состояние отделки	Предчистовая
Состояние имущества	Удовлетворительное
Наличие парковки	Есть (уличная)
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Эксплуатируется по назначению (офис Сбербанка)

План помещения согласно данным технической документации



Месторасположение оцениваемого объекта



Данные сайта: <https://yandex.ru/maps>

7.3. Фотографии объекта оценки



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.

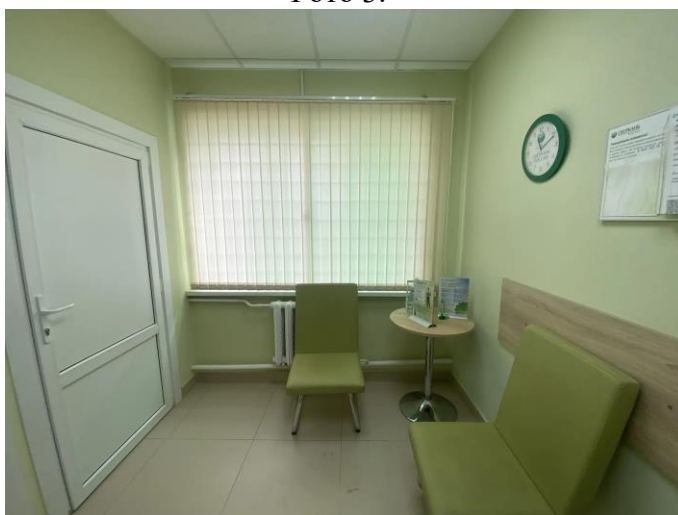


Фото 5.

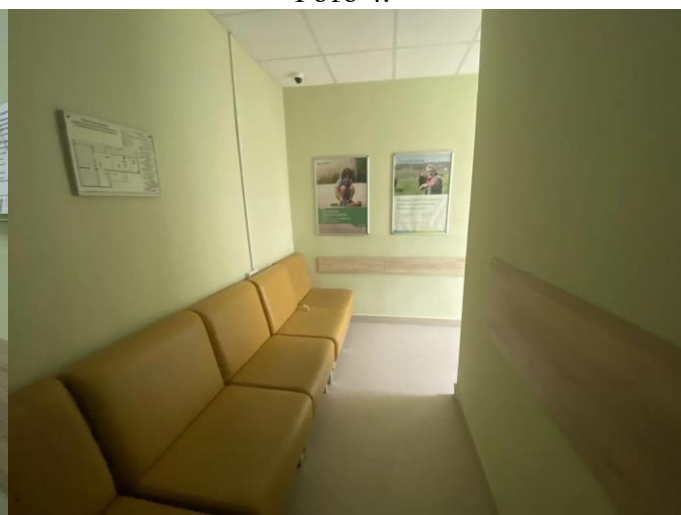


Фото 6.

7.4. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

Понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неперменными являются следующие условия:

1. Физическая возможность - это рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования;

2. Юридически разрешенное использование - это рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству;

3. Финансовая оправданность - при анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого объекта. Местоположение участка считается основным фактором, определяющим его стоимость;

4. Максимальная продуктивность - это рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ объекта недвижимости в целом

1. Физическая возможность. Объекты недвижимого имущества, были спроектированы и построены в качестве нежилых помещений коммерческого назначения. Исходя из архитектурно-планировочных характеристик помещений наиболее эффективным будет использование объекта оценки по прямому функциональному назначению - возможно использование под коммерческие цели.

2. Юридически разрешенное использование. Каждое использование необходимо, прежде всего, проверить на предмет того, разрешено ли оно юридически на данном участке для данного здания. Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты. В соответствии с предоставленными на оценку документами оцениваемое недвижимое имущество оформлено как нежилые помещения и могут использоваться под коммерческие цели.

3. Финансовая оправданность. Окружение объекта – объекты жилого и коммерческого (торгово-офисного) назначения, расположение объекта – Фестивальный микрорайон г. Краснодара. Наиболее эффективное использование объекта – под коммерческие цели.

4. Максимальная продуктивность объекта недвижимости, определяется исходя из анализа следующих факторов:

- площадь помещений позволяет расположить объекты коммерческого (торгово-офисного) назначения;

- окружение представляет собой объекты коммерческого (торгово-офисного) назначения, жилого назначения, а также культурного отдыха и досуга.

Максимально продуктивным будет использование объекта недвижимости по его текущему назначению в качестве объекта коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

Таким образом, учитывая физическую возможность использования помещений, юридически разрешенное использование и финансовую оправданность, Оценщик пришел к выводу, что максимально продуктивным будет использование нежилого помещения по его текущему назначению, в качестве коммерческого помещения (офисно-торговое).

8. ОПИСАНИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РЕГИОНА И АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

О текущей ситуации в российской экономике. Март 2026 г.¹

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2026 года ВВП вырос на +1,8% г/г после -1,1% г/г в феврале (оценка ВВП за февраль уточнена в основном в связи с пересмотром Росстатом данных по оптовой торговле). С исключением сезонного фактора ВВП вырос на +1,4% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. Динамика ВВП по итогам 1 квартала 2026 года составила -0,3% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте 2026 года вырос на +2,3% г/г после -0,9% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,2% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года в целом рост выпуска промышленности составил +0,3% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в марте показала рост на +3,0% г/г после -2,8% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора +1,0% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года дина-

¹https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2026_goda.html

мика обрабатывающих производств составила -0,7% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2026 года».

4. Динамика по объёмам строительных работ в марте составила -1,9% г/г после -14,0% г/г в феврале. Темпы за 1 квартал 2026 года в целом составили -10,0% г/г в основном за счёт погодного фактора в январе-феврале 2026 года.

5. Объёмы оптовой торговли¹ в марте увеличились на +8,0% г/г после -1,7% г/г месяцем ранее. По итогам 1 квартала 2026 года обороты оптовой торговли изменились на -0,5% г/г относительно уровня прошлого года.

6. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в марте составила -0,5% г/г после роста на +0,4% г/г феврале. При этом по итогам 1 квартала 2026 года положительная динамика сохранилась и составила +0,2% г/г. По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса выросло на +1,0% г/г после -0,8% г/г в феврале, молока – изменилось на -0,9% г/г после -0,5% г/г месяцем ранее, яиц – выросло на +2,8% г/г после +1,6% г/г. По итогам 1 квартала 2026 года динамика производства яиц, мяса и молока составила +2,2% г/г, -0,3% г/г и -0,1% г/г соответственно.

7. Грузооборот транспорта без трубопроводного в марте увеличился на +1,0% г/г после +0,3% г/г в феврале в основном за счёт роста на железнодорожном транспорте на +0,8% г/г после -5,7% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного изменился на -2,9% г/г относительно уровня прошлого года.

8. В марте 2026 года наблюдалось ускорение темпов роста потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в марте вырос на +5,6% г/г в реальном выражении после +2,6% г/г месяцем ранее. В 1 квартале 2026 года рост потребительской активности составил +3,5% г/г. Оборот розничной торговли² в марте продемонстрировал увеличение темпов роста до +6,2% г/г в реальном выражении после +2,0% г/г в феврале. Основное влияние на увеличение оборота розничной торговли в марте оказали рост продаж легковых автомобилей (+42,1% г/г), лекарственных средств (+14,0% г/г) и одежды (+8,8% г/г). По итогам 1 квартала 2026 года оборот увеличился на +3,6% г/г. Платные услуги населению³ в марте также ускорились до уровня +3,8% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2026 года прирост составил +3,3% г/г.

9. Инфляция в марте составила 5,86% г/г после 5,91% г/г в феврале. По состоянию на 27 апреля 2026 года инфляция год к году 5,72% г/г (на 20 апреля 2026 года 5,77% г/г). С начала года по 27 апреля потребительские цены изменились на 3,21%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в марте изменился на +0,5% г/г после снижения на -1,3% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте снижение цен на -1,8% г/г после -5,2% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда уровень безработицы в марте 2026 года остался на низком уровне и составил 2,2% от рабочей силы (2,1% в феврале 2026 года). В целом за 1 квартал 2026 года безработица – 2,2%. В феврале 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат остались практически без изменений: номинальная заработная плата увеличилась на +15,0% г/г (+15,1% г/г в январе) и составила 103 900 рублей, реальная – +8,6% г/г также, как и в предыдущем месяце. Рост реальных денежных доходов по итогам 1 квартала 2026 года продолжился и составил +2,6% г/г после +6,6% г/г в 4 квартале 2025 года. Реальные располагаемые доходы увеличились на +1,5% г/г после +5,8% г/г кварталом ранее.

Об итогах социально-экономического развития Краснодарского края январь 2026 г.²

В январе 2026 г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с декабрем 2025 г. составил 99,3%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» – 84,1%, «Обрабатывающие производства» – 99,7%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 100,04%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 99,8%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в январе 2026 г. по сравнению с декабрем 2025 г. составил 99,8%, в том числе на продукцию растениеводства – 100,3%, животноводства – 98,5%.

² <https://statirelt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/121-issledovaniya-regionalnykh-rynkov-nedvizhimosti/1222-krasnodarskij-kraj>

Животноводство. На конец января 2026 г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составило 329,2 тыс. голов (97,7% к соответствующей дате 2025 г.), из них коров – 117,9 тыс. голов (98,6%); свиней – 491,3 тыс. голов (103,8%); овец и коз – 9,1 тыс. голов (130,4%); птицы – 12487,4 тыс. голов (86,9%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе 2026 г. составил 15,0 млрд рублей, или 57,0% (в сопоставимых ценах) к январю 2025 г.

Жилищное строительство. В январе 2026 г. организациями всех форм собственности и населением построено 2,0 тыс. квартир общей площадью 205,0 тыс. кв. метров, это в 3,4 раза меньше, чем в январе 2025 г. Из общего объема введенного жилья, в многоквартирных домах сданы в эксплуатацию 140 квартир общей площадью 8,0 тыс. кв. метров, что составило 2,8% к январю 2025 г. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 197,0 тыс. кв. метров (из них 27,8 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), что составило 47,8% к январю 2025 г.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе 2026 г. составил 197,2 млрд рублей, что в товарной массе на 13,0% меньше, чем в январе 2025 г. В январе 2026 г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 104,5 млрд рублей, что на 0,8% больше (в сопоставимых ценах), к январю предыдущего года. В январе 2026 г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 233,2 млрд рублей, что в товарной массе на 8,0% меньше, чем в январе 2025 г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в январе 2026 г. по сравнению с декабрем 2025 г. составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары – 102,1%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 101,8%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаяющий краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в январе 2026 г. составил 100,9%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в январе 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 1,9% и составила 7824,61 рубля в расчете на одного человека в месяц. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Краснодарскому краю в январе 2026 г. составила 27214,96 рубля в расчете на месяц. По сравнению с декабрем 2025 г. его стоимость повысилась на 2,0%. Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного транспорта) в среднем по всем видам транспорта в январе 2026 г. по сравнению с декабрем 2025 г. составил 90,2%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в декабре 2025 г. составила 99248 рублей. По сравнению с декабрем 2024 г. она увеличилась на 11,2%. Среднемесячная начисленная заработная плата за 2025 г. составила 76115 рублей, увеличившись по сравнению с 2024 г. на 12,0%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за декабрь 2025 г. по сравнению с декабрем 2024 г. увеличилась на 5,4%. За 2025 г. реальная заработная плата увеличилась на 2,9% по сравнению с 2024 г. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за IV квартал 2025 г. составила 2967,6 тыс. человек, из них 2907,3 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 60,3 тыс. человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно проведенного исследования Приволжского центра методологического и информационного обеспечения оценки и опубликованного на портале ООО «Информ-оценка», сегментация рынка коммерческой недвижимости выглядит следующим образом:

1. Торговая недвижимость:

- торгово-развлекательные центры и торговые центры;
- районный/микрорайонный торговый центр;
- стрит-ритейл;
- торговые площади.

2. Объекты свободного назначения.

3. Офисная недвижимость с разбивкой на потребительские классы:

- класс «А»;
- класс «В»;
- класс «С».

4. Производственно-складская недвижимость с разбивкой на потребительские классы:

- класс «А»;
- класс «В»;
- класс «С».

5. Объекты специализированного назначения:

- сельскохозяйственные комплексы;
- объекты общественного питания;
- нефтебазы;
- автозаправочные станции и комплексы (АЗС);
- автосалоны.

6. Прочие объекты недвижимости:

- Объекты гостиничного назначения (хостелы, гостиницы категорий 2, 3, 4, 5 звезд);
- Пансионаты и санатории;
- Апартаменты (первичный и вторичный рынки).

Классификация объектов коммерческой недвижимости

1. Торговая недвижимость

1.1 торгово-развлекательные центры и торговые центры

- Торговый центр – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

- В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры

К данному подсегменту классификации относятся окружные (community), региональные (regional) и суперрегиональные (super regional) торговые центры

- Окружной торговый центр. Community Shopping Center. Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором «мягких» товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и «жестких» товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug-store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универсама полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазин(-ы). Типичный размер арендной площади – 14000 кв.м., может занимать от 9500 до 47000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек.

- Региональный торговый центр. Regional Center. Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45000 кв. м, на практике она варьируется 23000 кв.м – 85000 кв.м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра – 150 000 человек и более.

- Суперрегиональный торговый центр. Super Regional Center. Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93000 кв.м. На практике площадь варьируется от 50000 и может превышать 150000

кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра – 300 000 и более человек.

1.2 районный/микрорайонный ТЦ

- Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйвары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5600 кв.м., на практике площадь может варьироваться от 3000 до 10000 кв.м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте.

- Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2800 кв. м. и может варьироваться от 1500 до 3000 кв.м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является минимаркет. Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей – до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозяйвары, фотоуслуги и прочее).

1.3 street-retail

Street retail (стрит-ритейл) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.

Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м2. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита.

Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты –коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.

1.4. Торговые площади – встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые по характеристикам не могут быть отнесены к классу «стрит-ритейл». К классу «торговые площади» относятся также небольшие отдельно стоящие магазины

2. Объекты свободного назначения

Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

3. Офисная недвижимость

3.1 офисы класса А

Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в Центральном административном округе. Близость к метро и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки (возраст менее 3-х лет) либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.

В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса.

Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы

3.2 офисы класса В

Чаще всего офисные здания класса «В» – это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции.

На рынке офисных зданий именно этот класс бизнес-центров считается наиболее востребованным. Отличия офисов класса «В+» и «В» от класса «А» носят непринципиальный характер. Необходимо соблюдение не менее половины критериев, предусмотренных для офисных зданий класса «А». При этом обходятся офисы класса «В» арендаторам намного дешевле.

Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре.

Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка.

Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Стоят кондиционеры относительно дешево, а качество их неоспоримо.

Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.

3. офисы класса С

К офисной недвижимости класса С относятся, прежде всего, здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т. д.), перепрофилированные под офисное использование. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п.

Офисы данного класса, как правило, обладают следующим набором характеристик:

- как правило, находятся в спальных районах города (удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом);
- фасад здания непрезентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом;
- коридорно-кабинетная система планировки.

Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Телекоммуникационные услуги ограничиваются телефоном и выходом в Интернет, предоставляемыми неизвестными коммерческими провайдерами. Цивилизованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

4. Производственно-складская недвижимость

4.1 Производственно-складские помещения класса А

Одноэтажное складское здание из металлоконструкций и сэндвич-панелей прямоугольной формы, без колонн или с шагом не менее 12 (9) м. Расстояние между пролетами — 24 (24 м — для класса А), площадь застройки 40–45 (45–55 для класса А)%, бетонный пол с антипылевым покрытием, нагрузка не менее 5 (5) тонн на 1 кв. м, на уровне 1,20 м (1,20 м — для класса А) от земли, потолки — от 13 м (10 м — для класса А); возможность установки стеллажей, температурный режим регулируется, пожарная сигнализация, система пожаротушения, вентиляция, охрана, видеонаблюдение, электроподстанция, тепловой узел, много автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers не менее 1 на 500 кв. м (не менее 1 на 1000 кв. м — для класса А), площадки для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых машин, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей, наличие офисных помещений на территории, оптоволоконные телекоммуникации. для класса А огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория, расположение вблизи центральных магистралей, профессиональная система управления, опытный девелопер, наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, ЖД ветка

4.2 Производственно-складские помещения класса В

Одноэтажное складское здание прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное, площадь застройки 45–55%, бетонный пол, антипылевое покрытие (асфальт или бетон — для класса В), нагрузка — 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли, потолки от 8 м (6 м для класса В), температурный режим регулируется, вентиляция, температурный режим регулируется пожарная сигнализация, система пожаротушения, вентиляция, охрана, видеонаблюдение, электроподстанция, тепловой узел, много автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers не менее 1 на 1000 кв. м (не менее 1 на 2000 кв. м для класса В. В случае многоуровневого склада – грузовые лифты), площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, офисные помещения при складе, вспомогательные помещения при складе — туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала, оптоволоконные телекоммуникации, огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория, расположение вблизи центральных магистралей, профессиональная система управления, опытный девелопер, наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, электроподстанция и тепловой узел, ЖД ветка. Для класса В пандус для разгрузки, охрана по периметру территории

4.3 Производственно-складские помещения класса С

Капитальное производственно-складское помещение или утепленный ангар, потолки — от 4 м, пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников, ворота на нуле, площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, система вентиляции, отопления, офисы на складе, пожарная сигнализация и система пожаротушения, пандус для разгрузки автотранспорта, охрана по периметру территории, телекоммуникации, вспомогательные помещения при складе, ЖД-ветка

Таким образом, можно сделать вывод о том, что объект оценки принадлежит к коммерческой недвижимости: объекты свободного назначения.

8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка объекта оценки

На основании анализа рынка предложений к сдаче в аренду аналогичной недвижимости в районе объекта оценки и районах, сопоставимых с объектом оценки на дату оценки были выявлены сопоставимые объекты и определен диапазон рыночных цен (минимальное и максимальное значения) диапазона.

Результаты анализа цен аренды коммерческой недвижимости приведены в следующей таблице:

Таблица 7.

Элемент сравнения	Объекты сравнения					
	1	2	3	4	5	6
Источник информации	https://www.avito.ru/sm-olenskaya/kommercheskaya-nedvizhimost/sdam-pomeschenie-svobodno-go-naznacheniya-600-m-7957057107?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2NzJNbkn4bHZAQhpmVUt5Ijt9ssRvTz8AAAA	https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-7562311440?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2NzJNbkn4bHZAQhpmVUt5Ijt9ssRvTz8AAAA	https://www.avito.ru/afip-skiy/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-42.5-m-7580405624?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2NzJNbkn4bHZAQhpmVUt5Ijt9ssRvTz8AAAA	https://www.avito.ru/afip-skiy/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-53-m-3272870963?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2NzJNbkn4bHZAQhpmVUt5Ijt9ssRvTz8AAAA	https://www.avito.ru/afip-skiy/kommercheskaya-nedvizhimost/kabinet-800-6958925?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2NzJNbkn4bHZAQhpmVUt5Ijt9ssRvTz8AAAA	https://www.avito.ru/azovskaya/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodno-go-naznacheniya-8141284813?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Величина арендной платы, руб.	540 000	90 000	30 000	42 400	10 000	50 000
Общая площадь, кв.м.	600,0	107,0	42,50	53,0	14,0	67,0
Величина арендной платы за 1 кв.м., руб.	900	841	706	800	714	746
Фактор продаж / предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Краснодарский край, Северский район, ст-ца Смоленская, ул. Гагарина, 10	Краснодарский край, Северский район, ст-ца Новодмитриевская, ул. Красная, 68	Краснодарский край, Северский район, пос. Афицкий, ул. Пушкина, 31А	Краснодарский край, Северский район, пос. Афицкий, ул. Пушкина, 59	Краснодарский край, Северский район, пос. Афицкий, ул. Пушкина, 130	Краснодарский край, Северский район, ст-ца Азовская, ул. Ленина, 49В
Оформленные права на помещения	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)
Юридические ограничения	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	Май 2026 г.	Май 2026 г.	Май 2026 г.	Май 2026 г.	Май 2026 г.	Май 2026 г.
Фактор размера собственности, кв.м.	600,00	107,00	42,50	53,00	14,00	67,00
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Функциональное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение

Элемент сравнения	Объекты сравнения					
	1	2	3	4	5	6
Качество отделочных работ	Без отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Без отделки
Наличие мебели, оборудования	Без мебели и оборудования	Без мебели и оборудования	Без мебели и оборудования	Без мебели и оборудования	Без мебели и оборудования	Без мебели и оборудования
Наличие коммуникаций	Весь набор необходимых коммуникаций	Весь набор необходимых коммуникаций	Весь набор необходимых коммуникаций	Весь набор необходимых коммуникаций	Весь набор необходимых коммуникаций	Весь набор необходимых коммуникаций
Обоснование применения к расчету	Не применяется к расчету, значительно отличается по общей площади и состоянию отделки	Применяется к расчету	Применяется к расчету	Применяется к расчету	Не применяется к расчету, значительно отличается по общей площади	Не применяется к расчету, значительно отличается по состоянию отделки

Проанализировав рынок аренды сдачи в наем объектов свободного назначения в районе расположения объекта оценки и сопоставимых районах а, актуальные на дату оценки, Оценщик пришел к выводу, что диапазон сдачи в аренду аналогичного типа имущества в данном районе, без учета торга и иных ценообразующих факторов, составляет **706 руб./м2 – 900 руб./м2 в месяц.**

Все характеристики, информация об объектах-аналогах определены исходя из информации, содержащейся в каждом объявлении, а также путем телефонных консультаций с арендодателями такого имущества.

8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Рынок недвижимости представляет собой совокупность региональных, локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость и т.д.

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, ибо недвижимость - важнейшая составная часть национального богатства, на долю которой приходится более 50% мирового богатства. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, т.к. рынок труда, рынок капитала, рынок товаров и услуг и т.д. для своего существования должны иметь или арендовать для своей деятельности необходимые им помещения.

Российский рынок недвижимости отражает все проблемы переходной экономики и характеризуется неравномерным развитием своих сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц. Вместе с тем этот рынок представляет собой перспективную сферу вложения капитала.

Посредством рыночного механизма и государственного регулирования рынок недвижимости обеспечивает:

- создание новых объектов недвижимости;
- передачу прав на недвижимость;
- установление равновесных цен на объекты недвижимости;
- эксплуатацию (управление) объекта недвижимости;
- распределение пространства между конкурирующими вариантами землепользования;
- инвестирование в недвижимость,

Рынок недвижимости обладает многочисленными особенностями:

- низкой ликвидностью;
- цикличным характером;

Циклы в развитии рынка недвижимости не совпадают во времени с циклами в других отраслях экономики. Спад на рынке недвижимости предшествует спаду экономики в целом и соответственно подъем на рынке недвижимости наступает раньше, чем в экономике.

- высокой степенью регулирующего государственного воздействия;
- наличием стоимостной оценки объекта недвижимости и возрастанием ее с течением времени;

- высоким уровнем транзакционных издержек.

На спрос и предложение на рынке недвижимости воздействует ряд факторов:

Таблица 8.

Факторы	Влияние на предложение	Влияние на спрос
I Экономические		
1. Изменение уровня доходов населения	В современных условиях является фактором увеличения предложения на рынке готового жилья	При росте – рост спроса; при падении – падение спроса
2. Изменение уровня доходов бизнеса	Увеличение предложения на рынке коммерческой недвижимости	При росте – рост спроса; при падении – падение спроса
3. Доступность финансовых, в частности, кредитных, ресурсов	При увеличении доступности – рост предложения; при уменьшении доступности – падение предложения	При увеличении доступности – рост спроса; при уменьшении доступности – падение спроса
4. Ставки арендной платы	При увеличении – увеличение предложения; при уменьшении – падение предложения	При увеличении – падение спроса; при уменьшении – увеличение спроса
5. Стоимость строительства	При увеличении – падение предложения; при уменьшении – увеличение предложения	Рост рынка готовой недвижимости
II Социальные		
1. Изменение численности населения	Рынок растет	При росте – спрос растет; при падении – спрос падает
2. Изменение образовательного уровня	Не оказывает влияния	При росте – спрос растет; при снижении – спрос падает
3. Изменение уровня преступности	Не оказывает влияния	При росте – спрос падает; при снижении – спрос растет
III Административные		
1. Уровень налога на имущество	При снижении – предложение растет	При повышении – спрос падает

Факторы	Влияние на предложение	Влияние на спрос
2. Уровень земельного налога	При снижении – предложение растет	При снижении – спрос растет
3. Зональные ограничения	Менее строгие зональные ограничения ведут к увеличению предложения	Менее строгие зональные ограничения ведут к увеличению спроса
4. Условия получения прав на застройку	Либеральные условия влекут увеличение предложения; ограничительные условия способствуют падению предложения	не оказывает влияния
IV Экологические		
Экологическая обстановка	Рынок предложения растет	При ухудшении экологической обстановки спрос падает

[Источник: Асаул А.Н., Карасев А.В. «Экономика недвижимости» (www.aup.ru/books/m76/2_1).]

1. Сегментация рынка. Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки. На основании издания Справочников оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., рынки недвижимости условно подразделены на активные и неактивные рынки.

- под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

- под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

В районе расположения объекта оценки присутствует достаточное количество предложений помещений свободного назначения – активный рынок.

Для нежилых помещений

1. Скидка на торг. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки на основании данных «Справочника Оценщика и судебного эксперта-2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А., 2025 г., варьируется в следующих диапазонах:

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	3,6%	12,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	4,7%	12,6%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	4,7%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	5,2%	15,8%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	3,4%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	3,7%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	4,3%	13,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	4,9%	15,0%

2. Местоположение. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости за объекты, расположенные в коммерчески привлекательных местах.

Корректировка на местоположение не является фиксированной и может принимать различные значения, в зависимости от расположения объектов оценки и объектов-аналогов.

3. Юридические ограничения. Корректировка предполагает изменение цены и и/или удельной арендной ставки на объект в том случае, если на него наложены какие-либо юридические ограничения. Корректировка на юридические ограничения не является фиксированной и может принимать различные значения.

4. Условия продажи. Данный ценообразующий фактор предполагает изменение цены и/или удельной арендной ставки на объект в зависимости от условий продажи: рыночные, не рыночные. Корректировка рассчитывается в индивидуальном порядке.

5. Дата продажи (сдачи в аренду)/предложения. Как правило, объекты-аналоги подбираются в период до даты оценки, равный сроку экспозиции объекта оценки. Срок экспозиции определен по данным портала Statirelt³ и варьируется в диапазоне:

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 10.04.2026 г.)

- Типичные для рынка сроки³ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах)

Расчет Statirelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РР ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	16	10	8	10	15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	19	12	10	12	18
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	21	13	11	13	19
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	1	14	7	5	7	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	3	16	9	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	13	7	6	7	11
20	Базы отдыха, санатории	5	22	13	11	13	20
21	Автосалоны (капитальные здания)	3	14	8	6	8	12
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	1	10	5	4	5	7

³ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4167-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

6. Оформленное право на помещения. Данная корректировка учитывает разницу в стоимости и/или удельной арендной ставки объектов в зависимости от вида их права (собственность/доли, право требования и т.д.). По данным портала Statrael⁴ показатели на определенные оценки физического состояния составляют:

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,73	0,86	0,77

7. Функциональное назначение. Корректировка предполагает изменение цены и/или удельной арендной ставки за объект в зависимости от назначения площадей. Корректировки на основании Справочника Оценщика и судебного эксперта-2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А., 2025 г., варьируется в следующих диапазонах:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,93	0,86	1,00
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания	0,92	0,84	0,99

8. Фактор размера площади. Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 кв. м. общей площади, чем объекты с большей площадью.

Корректировки определена на основании Справочника Оценщика и судебного эксперта-2025 «Торговая недвижимость», под ред. Лейфера Л.А., 2025 г., варьируется в следующих диапазонах:

⁴ <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3921-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

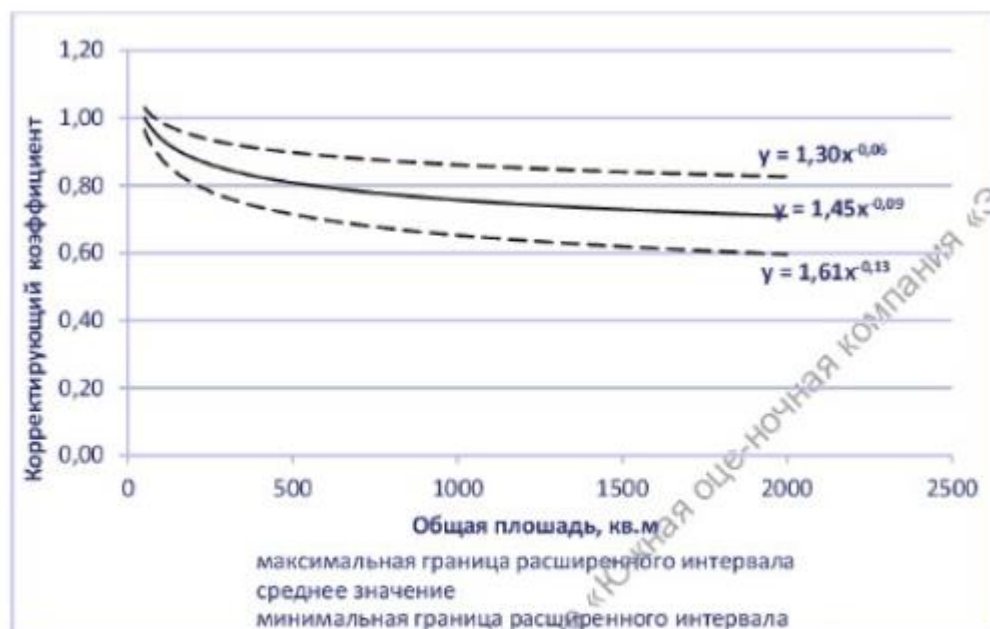


Рис. 95. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

9. Физическое состояние. Корректировка предполагает изменение цены за объект в зависимости от физического состояния здания, в котором расположен объект). По данным портала Statielt⁵ показатели составляют:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,98	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,77	0,87	0,83
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция здания	0,37	0,75	0,54
5	Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу.	0,08	0,32	0,18

10. Отделка помещений. Корректировка предполагает изменение цены и/или удельной арендной ставки за объект в зависимости от качества отделочных работ. По данным портала Statielt⁶ показатели на составляют:

⁵ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4179-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

⁶ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4169-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:
местоположении, назначении, общей площади, конструкции и класса качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета StatIelt на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,09	1,18	1,15
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпателька, качественная покраска и побелка, или ГЛП, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,18	1,25	1,21
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГЛП, высококачественные обои и покрытия, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,22	1,35	1,30
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительной отделки наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,16	1,10

11. Этажность. Корректировка предполагает изменение цены и/или удельной арендной ставки за объект в зависимости от этажности объекта и/или этажа расположения помещения. Согласно данным Справочника Оценщика и судебного эксперта-2025 «Офисная недвижимость», Лейфер Л.А., 2025 г., показатели составляют:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,89	0,95
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,74	1,00
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,69	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,88	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,69	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,65	0,98

12. Наличие коммуникаций. Корректировка предполагает изменение цены и/или удельной арендной ставки за объект в зависимости от наличия коммуникаций. По данным портала StatIelt⁷ показатели составляют:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,43	0,64	0,58
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

⁷ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4169-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

13. Наличие мебели, оборудования. Корректировка предполагает изменение цены и/или удельной арендной ставки за объект в зависимости от наличия оборудования и мебели. По данным портала Statrielt⁸ показатели составляют:

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,01	1,21	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,07	1,03
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,18	1,10
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,15	1,07
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,01	1,04	1,02

8.5 Основные выводы относительно рынка продаж недвижимости

Диапазон стоимости аналогичного типа имущества объекта оценки в районе (регионе) расположения объекта оценки на дату оценки составит:

- диапазон сдачи в аренду коммерческой торгово-офисной недвижимости, в данном районе составляет **706 руб./м2 – 900 руб./м2 в месяц.**

- Срок экспозиции на рынке аналогичного типа имущества, составляет 5-16 месяцев, что также подтверждается проведенным исследованием Ассоциации Statrielt⁹.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория:

Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)

- Типичные для рынка сроки⁹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах)

Расчет StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	16	10	8	10	15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	19	12	10	12	18
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	21	13	11	13	19
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	1	14	7	5	7	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	3	16	9	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	13	7	6	7	11
20	Базы отдыха, санатории	5	22	13	11	13	20
21	Автосалоны (капитальные здания)	3	14	8	6	8	12
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	1	10	5	4	5	7

При анализе использовались данные, полученные из следующих общедоступных источников:

<http://www.gks.ru/> - официальный сайт Федеральной службы государственной статистики;

<http://www.appraiser.ru/> - информационный сайт оценщиков.

<http://avito.ru/> - сайт по недвижимости, в том числе архивные объявления в рамках срока экспозиции <https://ruads.org/>

<https://realty.yandex.ru> - сайт по недвижимости.

<https://cian.ru> - сайт по недвижимости.

Сайты, телефонные консультации риэлтерских организаций региона расположения объектов.

8.6 Анализ ликвидности оцениваемого имущества

Ликвидность имущества, 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.

Срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4185-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-04-2026-goda>

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4167-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

На основе Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога» Комитета по оценочной деятельности Ассоциация Российских банков был произведен Анализ ликвидности оцениваемого имущества.

Таблица 9. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

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

Таблица 10.

Степень ликвидности оцениваемого объекта на рынке аналогичной собственности:	Объект имеет среднюю ликвидность, чему способствует местоположение.
Круг потенциальных покупателей:	Ввиду принадлежности Объекта оценки к объектам коммерческого (торгово-офисного) назначения, Объект оценки представляет интерес среди покупателей, занимающихся коммерческой деятельностью.
Условия продажи:	Рыночные.
Нормальный срок экспозиции на рынке:	Согласно анализу рынка и консультаций, со специалистами риэлтерскими компаниями установлено, что срок экспозиции составляет 4-6 месяцев.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

9.1 Определение вида оцениваемой стоимости

Согласно заданию, на оценку определяется **рыночная стоимость** объекта оценки. Данный вид стоимости определен в Федеральном стандарте оценки №II, утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г.

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

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

9.2 Основные этапы процесса оценки

Таблица 11. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику, Банку Отчета об оценке	Проведено

Таблица 12. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

9.3 Обоснование применения подходов и методов оценки

Определение величины арендной платы за пользование оцениваемым имуществом осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на соответствующий сегмент рынка в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Теория оценки рассматривает возможность применения трех основных подходов при определении рыночной стоимости:

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Использование сравнительного подхода для объектов оценки возможно.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

В соответствии с ФСО №7 от 25.09.2014 г. п.24 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

В данном отчете затратный подход не применялся в связи с тем, что в районе расположения объекта оценки наблюдается высокая активность рынка сдачи в наем недвижимости, аналогичной оцениваемой, и, как следствие, достаточно данных, необходимых для применения сравнительного подхода.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В основе доходного подхода

лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость имущества определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

Доходный подход не применяется и при определении арендной платы за помещения, так как на рынке сдачи в наем присутствует достаточное количество предложений по сдаче помещений в аренду, что позволяет использовать только сравнительный подход в оценке.

10. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.1 Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу (или на аренду) недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести (или снять) аналогичный по качеству и пригодности объект.

В рамках сравнительного подхода в данном отчете выбран метод прямого сравнительного анализа продаж.

Данный метод включает сбор данных о рынке сданных в аренду помещений и предложений по объектам, сходных с оцениваемой недвижимостью. Арендные ставки на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки арендных ставок их используют для определения рыночной стоимости арендной платы за весь объект аренды.

Для данного отчета сравнительный подход имеет следующий алгоритм:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по аренде и предложениях по аренде аналогичных объектов недвижимости.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки по аренде и предложения происходят в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов по отдельным элементам и корректировка цен на различие между ними.
5. Установление арендной ставки оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ АНАЛИЗА СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПРОДАЖ (АРЕНДЫ)

Аналогом объекта оценки является сходный по экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях. Однако, проведя подробное исследование рынка недвижимости, оценщик пришел к следующим выводам: рынок недвижимости носит двойственный характер, существуют цены предложений по объектам недвижимости, но оформление сделок в подавляющем большинстве случаев происходит по значительно заниженной стоимости. Подтвержденная информация о фактических ценах отсутствует. Цены предложений и цены, указываемые в договорах купли-продажи или аренды, отличаются в несколько раз. В то же время фактически уплачиваемые суммы за объекты близки к ценам предложений. Информация о ценах сделок продажи и аренды закрыта, так как данная информация считается конфиденциальной, по тем же причинам невозможно получить интересующие сведения о свершившихся сделках в риэлтерских агентствах города и у нотариусов, доступны только цены предложения. Поэтому, во избежание неоднозначного толкования или ввода в заблуждение настоящим отчетом, в соответствии со ст. 11, 14 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода используются объекты – аналоги, наиболее подходящие для сравнения и по которым известны цены предложения.

Вследствие того, что ни один из выбранных объектов не может быть абсолютно идентичен оцениваемому, Оценщики пришли к выводу, что сравнению должны подлежать какие-то общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения. Для аналогичных по функциональному назначению объектов недвижимости наиболее подходящей единицей сравнения является арендная ставка за 1 м² общей площади всех помещений.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения арендной платы для объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ. Корректировки по объектам вносились экспертным путем, в основе которых мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога, что основано на анализе рыночных данных по объектам недвижимости.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд объектов по основным ценовым факторам (выборка приведена выше). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, №2, №3.

Выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, и для расчета арендной ставки необходимо произвести корректировки цен предложений к аренде объектов сравнения. При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов вводились поправки только на различия между оцениваемым объектом и объектами аналогами. Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену аренды сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Таблица 13.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7562311440?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJjd1N6Vk1uaEVKV3IyZ09yIjlt9XjsZ4D8AAAA	https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_42.5_m_7580405624?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJjd1N6Vk1uaEVKV3IyZ09yIjlt9XjsZ4D8AAAA	https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_53_m_3272870963?context=H4sIAAAAAAAAAA wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJjd1N6Vk1uaEVKV3IyZ09yIjlt9XjsZ4D8AAAA
Величина арендной платы, руб.	Определяется	90 000	30 000	42 400
Общая площадь, кв.м.	32,50	107,0	42,50	53,0
Фактор продаж / предложение	Аренда	Предложение	Предложение	Предложение
Скорректированная стоимость объекта, руб.	Определяется	841	706	800
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Северский, с.п. Новодмитриевское, ст-ца Новодмитриевская, ул. Евтюхова, д. 2, 1 этаж (помещения 1, 8)	Краснодарский край, Северский район, ст-ца Новодмитриевская, ул. Красная, 68	Краснодарский край, Северский район, пос. Афипский, ул. Пушкина, 31А	Краснодарский край, Северский район, пос. Афипский, ул. Пушкина, 59
Оформленные права на помещения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Юридические ограничения	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	04.05.2026 г.	Май 2026 г.	Май 2026 г.	Май 2026 г.
Фактор размера собственности, кв.м.	32,50	107,00	42,50	53,00
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Функциональное назначение	Офисное	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Качество отделочных работ	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Наличие мебели, оборудования	Без учета мебели и оборудования	Без мебели и оборудования	Без мебели и оборудования	Без мебели и оборудования
Наличие коммуникаций	Весь набор необходимых коммуникаций	Весь набор необходимых коммуникаций	Весь набор необходимых коммуникаций	Весь набор необходимых коммуникаций
Эксплуатационные / коммунальные услуги	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены

Обоснование корректировок

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

Примечание: Все показатели относящиеся к продаже имущества коррелируются с арендными показателями.

1. Скидка на торг. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки на основании данных «Справочника Оценщика и судебного эксперта-2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А., 2025 г., варьируется в следующих диапазонах:

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	3,6%	12,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	4,7%	12,6%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	4,7%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	5,2%	15,8%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	3,4%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	3,7%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	4,3%	13,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	4,9%	15,0%

Учитывая местоположение и технические характеристики оцениваемого объекта, скидка на торг принимается в максимальном значении -13% для объектов свободного назначения.

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью

выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости за объекты, расположенные в коммерчески привлекательных местах.

Корректировка по данному показателю не вносится, так как объекты расположены в равно привлекательных местах.

Юридические ограничения. Не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования объекта оценки и объектов аналогов - законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования. Учитывая вышеизложенное, корректировка отсутствует.

Условия аренды. Для оцениваемого объекта и объектов-аналогов условия аренды – рыночные. Корректировка не применялась.

Дата аренды/предложения. Объекты-аналоги предлагаются к аренде в одно и тоже время – май 2026 года. Корректировка отсутствует.

Функциональное назначение. Корректировка предполагает изменение цены и/или удельной арендной ставки за объект в зависимости от назначения площадей. Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое назначение, корректировка не применяется.

Оформленное право на объект. Данная корректировка учитывает разницу в стоимости земельных участков в зависимости от вида их права (собственность/аренда). Объекты предлагаются к аренде, корректировка не применяется.

Фактор размера площади. Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 кв.м. общей площади, чем объекты с большей площадью.

Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

$$K_{\text{масшт}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^k,$$

где:

$S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки, кв.м.

$S_{\text{оа}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения. По данным, опубликованным в «Справочнике оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», автор Лейфер Л.А., показатели составляют:



Рис. 95. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Таблица 14.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Фактор размера собственности, кв.м.	32,50	107,00	42,50	53,00
Корректировки, %	-	7%	2%	3%

Физическое состояние. Корректировка предполагает изменение цены за объект в зависимости от физического состояния здания, в котором расположен объект). По данным портала Statrielt¹⁰ показатели составляют:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,98	0,95
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,77	0,87	0,83
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция здания	0,37	0,75	0,54
5	Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу.	0,08	0,32	0,18

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, объекты аналоги №1-№3 находятся в хорошем техническом состоянии.

Корректировка составит: $0,83/0,95 - 1 = -13\%$.

Отделка помещений. Корректировка предполагает изменение цены и/или удельной арендной ставки за объект в зависимости от качества отделочных работ. Объект оценки и объекты аналоги имеют уровень отделочных работ – простая внутренняя отделка, корректировка не вносится.

Этажность. Корректировка предполагает изменение цены и/или удельной арендной ставки за объект в зависимости от этажности объекта и/или этажа расположения помещения. Объект оценки и объекты аналоги №1-3 расположены на первых этажах, корректировка не вносится.

Наличие мебели, оборудования. Корректировка на отличие арендных ставок, сложившихся на объекты в зависимости от наличия мебели, оборудования.

Объект оценки оценивается условно без оборудования и мебели.

Объекты-аналоги №1- №3 предлагаются к аренде без мебели и оборудования, поэтому корректировка не вводится.

Инженерные коммуникации. Вводится корректировка учитывает разницу в арендных ставках, сложившуюся на аналогичные объекты в зависимости от состава инженерных коммуникаций.

Объект оценки, как и объекты-аналоги являются встроенными помещениями и имеют в своем распоряжение весь набор коммуникаций, поэтому корректировка не применяется.

Эксплуатационные услуги. Данная корректировка учитывает разницу в величине арендных ставок на сложившиеся аналогичные объекты в зависимости от того, включены эксплуатационные платежи в арендную плату или нет.

Объект оценки рассчитывается без учета эксплуатационных платежей, объекты-аналоги №1-№3 также не включают в себя эксплуатационные платежи, корректировка не вводится.

Расчет арендной ставки и рыночной стоимости аренды в месяц представлен ниже в табличной форме.

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4179-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

Таблица 15.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7562311440?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJjd1N6Vk1uaEVKV3IyZ09yIjt9XjsZ4D8AAAAA	https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_42.5_m_7580405624?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJjODIxZWVybDFuWGpOc2ZKl98nw8Sj8AAAAA	https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_53_m_3272870963?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJjODIxZWVybDFuWGpOc2ZKl98nw8Sj8AAAAA
Величина арендной платы, руб.	Определяется	90 000	30 000	42 400
Общая площадь, кв.м.	32,50	107,0	42,50	53,0
Фактор продаж / предложение	Аренда	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная стоимость объекта, руб.	Определяется	78 300	26 100	36 888
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Северский, с.п. Новодмитриевское, ст-ца Новодмитриевская, ул. Евтюхова, д. 2, 1 этаж (помещения 1, 8)	Краснодарский край, Северский район, ст-ца Новодмитриевская, ул. Красная, 68	Краснодарский край, Северский район, пос. Афипский, ул. Пушкина, 31А	Краснодарский край, Северский район, пос. Афипский, ул. Пушкина, 59
Корректировки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость объекта, руб.	Определяется	78 300	26 100	36 888
Единица сравнения				
Оформленные права на помещения	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)
Корректировки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной платы за единицу, руб./кв.м.	Определяется	732	614	696
Юридические ограничения	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной платы за единицу, руб./кв.м.	Определяется	732	614	696
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной платы за единицу, руб./кв.м.	Определяется	732	614	696
Дата продажи/ предложения	04.05.2026 г.	Май 2026 г.	Май 2026 г.	Май 2026 г.
Корректировки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной платы за единицу, руб./кв.м.	Определяется	732	614	696

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Расположение относительно автомагистралей (выход на красную линию, включая трафик)	32,50	107,00	42,50	53,00
Корректировки, %	-	7%	2%	3%
Скорректированная величина арендной платы за единицу, руб./кв.м.	Определяется	783	626	717
Физическое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировки, %	-	-13%	-13%	-13%
Скорректированная величина арендной платы за единицу, руб./кв.м.	Определяется	681	545	624
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной платы за единицу, руб./кв.м.	Определяется	681	545	624
Функциональное назначение	Офисное	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Корректировки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной платы за единицу, руб./кв.м.	Определяется	681	545	624
Качество отделочных работ	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Корректировки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной платы за единицу, руб./кв.м.	Определяется	681	545	624
Наличие мебели, оборудования	Без учета мебели и оборудования	Без мебели и оборудования	Без мебели и оборудования	Без мебели и оборудования
Корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной платы за единицу, руб./кв.м.	Определяется	681	545	624
Наличие коммуникаций	Весь набор необходимых коммуникаций	Весь набор необходимых коммуникаций	Весь набор необходимых коммуникаций	Весь набор необходимых коммуникаций
Корректировки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной платы за единицу, руб./кв.м.	Определяется	681	545	624
Эксплуатационные / коммунальные услуги	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировки, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Определяется	681	545	624
Среднеарифметическая величина арендой платы, руб./кв.м.	617	-	-	-
Значение величины арендной платы за объект, руб./мес.	20 053	-	-	-
Значение величины арендной платы за	20 000	-	-	-

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Объект, руб./мес., округленно				

Таким образом рыночная арендной платы в месяц за пользование нежилым помещением, кадастровый номер 23:26:0903007:1151, общей площадью 32,5 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Северский, с.п. Новодмитриевское, ст-ца Новодмитриевская, ул. Евтюхова, д. 2, 1 этаж (помещения 1, 8), составляет:

20 000

(Двадцать тысяч) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В данном Отчете при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества использовался только сравнительный подход, отказ от применения иных подходов приведены в соответствующем разделе Отчета.

Таким образом согласование по подходам не требуется.

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете об оценке методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату определения стоимости (дату проведения оценки), составляет:

20 000

(Двадцать тысяч) рублей.

12. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

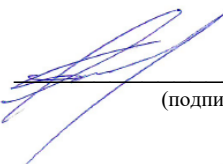
Оценщик не несет ответственность за достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является правдивой и точной.

Все участники составления отчета имеют профессиональное образование в области оценки нематериальных активов, машин, оборудования, объектов недвижимости, предприятия (бизнеса) соответствующее профессиональным критериям по должности «оценщик», утвержденным Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 №37.

Генеральный директор
ООО «Оценэкс-Юг»



(подпись)



(подпись)

А.Е. Пимоненко

С.А. Пиценко

13. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.94 N 51-ФЗ (в ред. ФЗ от 20.02.96 N 18-ФЗ, от 12.08.96 N 111-ФЗ). Государственная Дума Федерального Собрания РФ. 1994-1996. Москва.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.96 N 14-ФЗ (в ред. ФЗ от 12.08.96 N 110-ФЗ, от 24.10.97 N 133-ФЗ). Государственная Дума Федерального Собрания РФ. Москва.
3. Комментарии к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Москва. 1994-1997.
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ.
5. ФСО I от 14.04.2022 г., ФСО II от 14.04.2022 г., ФСО III от 14.04.2022 г., ФСО IV от 14.04.2022 г., ФСО V от 14.04.2022 г., ФСО VI от 14.04.2022 г., ФСО №7 от 25.09.2014 г
6. Бернс В., Хавранек П.М. Руководство по оценке эффективности инвестиций. Пер. с англ. – М.: АОЗТ «Интерэксперт», «ИНФРА-М», 1995.
7. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. – М.: «ИНФРА-М», 1996.
8. Джек Фридман, Николос Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: «Дело Лтд», 1995.
9. Виленский П.Л., Лившиц В.Н., Орлова Е.Р., Смоляк С.Л. Оценка эффективности инвестиционных проектов. – М.: ДЕЛО, 1998.
10. Глазунов В.Н. Финансовый анализ и оценка риска реальных инвестиций. – М.: Финстанформ, 1997.
11. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб.: Питер, 2000.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости / под ред. В. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
13. Прокопишин А.П. Экономическая эффективность реконструкции жилищного фонда. – М.: Стройиздат, 1990.
14. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости и анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.
15. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб.: СПбГТУ, 1996.
16. Черняк В.З. Управление инвестиционным проектом в строительстве. – М.: Русская Деловая Литература, 1998.
17. Чернов В.А. Анализ коммерческого риска. – М.: Финансы и статистика, 1998.
18. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / под общ. ред. Грабового П.Г. Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Изд-во «АСВ», 1999.
19. Оценка недвижимости. Генри С. Харисон. - М.: РОО.
20. Основы оценки недвижимости. Попов. - М.: РОО.
21. «Вопросы оценки» - профессиональный научно-практический журнал. - М.: РОО.
22. Информация, предоставленная предприятием.
23. Ресурсы Интернет.
24. Периодическая печать.
25. «Справочника Оценщика и судебного эксперта-2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А., 2025 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Объекты-аналоги, используемые в расчете

←

↻

☆ 4.2

www.avito.ru

Свободного назначения в Новодмитриевской | Аренда коммерческой недвижимости в Новодмитриевской | Авито (7562311440)

Свободного назначения

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию







О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 65 кВт
Общая площадь: 107 м²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Арендные каникулы: есть
Высота потолков: 3 м	Минимальный срок аренды: 12 мес.

Расположение

Краснодарский край, Северский р-н, Новодмитриевское сельское поселение, станица Новодмитриевская, Красная ул., 68

[Показать карту](#)

Описание

Сдаётся помещение в самом центре все коммуникации имеются есть любая площадь от 55 до 107

90 000 ₽ в месяц

История цены

841 ₽ в месяц за м², без залога

Показать телефон

в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ЮРА

Арендодатель

На Авито с 2022 года

Эковклад: -17,1 тонн CO₂

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Отвечает за несколько часов

https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7562311440?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OjEjZjd1N6Vk1uaEVKV3IyZ09yIj9XjsZ4D8AAAA

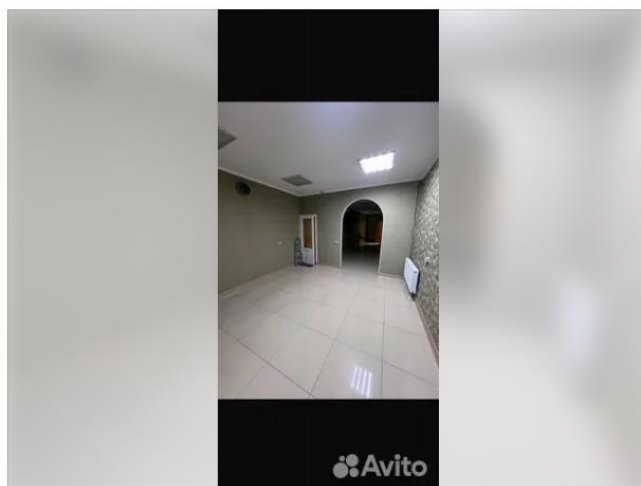
Свободного назначения, 42.5 м²

В избранное

Сравнить

Заметка

Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 42.5 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 8 кВт

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 12 мес.

Расположение

Краснодарский край, Северский р-н, Афи́пское городское поселение, пгт. Афи́пский, ул. Пушкина, 31/А

[Показать карту](#)

Описание

Сдаю помещение свободного назначения площадью 45 квадратных метров, в посёлке афи́пском, по улице Пушкина 31 а. В помещении имеется электричество, отопление, вода, сплит система, водонагревательный бак. Все интересующие вопросы можно задать по телефону. Рядом с помещением имеется автобусная остановка, Детские ясли, Нотариальная контора, Магазин продуктов, Вассаби-пицца, Агенство Недвижимости, Озон, Почтовое отделение. Парковка рядом с помещением.

О здании

Тип здания: другой

Количество парковочных мест: 2

Парковка: на улице, бесплатная

№ 7580405624 · 13 апреля в 16:39 · 650 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

30 000 ₽ в месяц

История цены

706 ₽ в месяц за м², без залога

Показать телефон

8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

...Татьяна

Компания

На Авито с 2016 года

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна

706 ₽ в месяц за м², без залога

Показать телефон

8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

...Татьяна

Компания

На Авито с 2016 года

4 объявления пользователя

https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_42.5_m_7580405624?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJODIxeWVybDFuWGpOc2ZKIjt98nw8Sj8AAAA

Свободного назначения, 53 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 53 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Расположение

Краснодарский край, Северский р-н, Афи́ское городское поселение, пгт. Афи́ский, ул. Пушкина, 59

[Показать карту](#)

Описание

Сдаётся в аренду помещение свободного назначения.

Отдельный вход.

Сплит - система.

Интернет.

С/у общий на этаж.

Рекламное место на фасаде здания.

Большая удобная парковка.

Проходное, проездное место.

800 ₽ в месяц за м²

История цены

800 ₽ в месяц за м², залог 42 400 ₽

Показать телефон
8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Виктор

Арендодатель
На Авито с 2013 года

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Виктор

Арендодатель
На Авито с 2013 года

https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_53_m_3272870963?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJJODIxeWVybDFuWGpOc2ZKIjt98nw8Sj8AAAAA

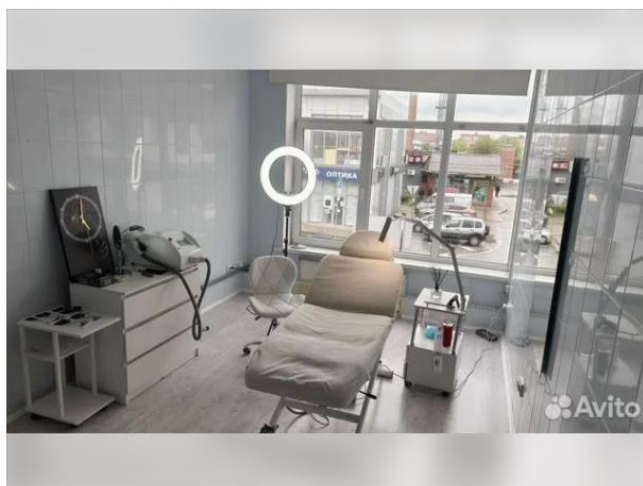
Кабинет

♥ В избранное

☰ Сравнить

📌 Заметка

📄 Скачать презентацию



10 000 ₽ в месяц

История цены

714 ₽ в месяц за м², залог 10 000 ₽

Показать телефон
8 961 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 14 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 2

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: субаренда

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 3 мес.

Кабинет

Арендодатель
На Авито с 2026 года



Подписаться на продавца

Расположение

Краснодарский край, Северский р-н, Афи́пское городское поселение, пгт. Афи́пский, ул. Пушкина, 130

[Показать карту](#)

Написать сообщение

Описание

Ищу мастера на совместную аренду, в уютном, чистом и очень светлом кабинете.

Отлично подойдет для мастера ламинирования ресниц, косметолога, бровиста и т.д. Мокрая точка есть.

Панорамное остекление, коммерческая площадь.

Свободно 90% рабочего времени

Вести приём можно каждый день

Доступ в кабинет круглосуточный.

Могу организовать рабочее место бровиста.

Предоставляю в пользование кушетку с электроприводом, подходит для массажа и педикюра.

Хороший пешеходный трафик, соседи парикмахерская, студия маникюра и риэлторское агентство.

Если не отвечаю на звонок, напишите сообщение, я обязательно перезвоню

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Кабинет

Арендодатель
На Авито с 2026 года



Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/kabinet_8006958925?context=H4sIAAA AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2Nh bFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czo xOiI4IjtzOjE2OiJOcHYwMn lFTm9UMnNvSkFnIjt9_gEWbz8AAAA

Свободного назначения

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 67 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 15 кВт
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Расположение

Краснодарский край, Северский р-н, Азовское сельское поселение, станица Азовская, ул. Ленина, 49В

[Показать карту](#)

Описание

Отдельно стоящее, капитальное здание, расположенное в центре ст. Азовская, напротив магазина Магнит. Большой автомобильный и пешеходный (рядом проходит тротуар) трафик. Собственная асфальтированная парковка по фасаду здания, электроэнергия 15 кВт, центральная вода, септик. Здание введено в эксплуатацию согласно требованиям действующего законодательства РФ.

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 4

№ 8141284813 · 10 апреля в 10:43 · 133 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

50 000 ₽ в месяц

История цены

746 ₽ в месяц за м², залог 50 000 ₽

[Показать телефон](#)
8 965 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Роман

Арендодатель
На Авито с 2013 года

Р

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

746 ₽ в месяц за м², залог 50 000 ₽

[Показать телефон](#)
8 965 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Роман

Арендодатель
На Авито с 2013 года

Р

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/azovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8141284813?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA

Приложение 2. Документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.04.2026г.			
Кадастровый номер:		23:26:0903007:1151	
Номер кадастрового квартала:		23:26:0903007	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.04.2026	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Северский, с.п. Новодмитриевское, ст-ца Новодмитриевская, ул. Евтюкова, д. 2, 1 этаж (помещения 1, 8)	
Площадь, м2:		32.5	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		23:26:0903007:364	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A8F5A399507BCE6D39D1DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		инициалы, фамилия	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.04.2026г.			
Кадастровый номер:		23:26:0903007:1151	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Головин Игорь Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ НОВОДМИТРИЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СЕВЕРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A8F5A399507BCE6D39D1DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект 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
07.04.2026г.			
Кадастровый номер:		23:26:0903007:1151	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Новодмитриевское сельское поселение Северского района
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:26:0903007:1151-23/234/2026-1 07.04.2026 15:47:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BCEAD38D2DFA053F8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		инициалы, фамилия

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.04.2026г.			
Кадастровый номер: 23:26:0903007:1151		Номер этажа (этажей): 1	

 Условные обозначения: — черт. линиями обозначены помещения, входящие в состав здания — Стены с окнами и дверями — Лестница — Лифт — Коридор Масштаб 1:100	
---	--

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BCEAD38D2DFA053F8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Приложение 3. Документы Организации и Оценщика

 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ г. Краснодар		Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Кубанский государственный технологический университет"	
ДИПЛОМ С ОТЛИЧИЕМ		ОКС № 13016	
Решением Государственной аттестационной комиссии		от 04 июня 2013 года	
Пиценко Сергею Александровичу		ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ инженер	
по специальности "Экспертиза и управление недвижимостью"		Ректор Самойлов	
			

		ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ	
Регистрационный номер 111231		30 июня 2013 г.	

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

232402947339

Документ о квалификации

Регистрационный номер

2028-О

Города

Краснодар

Дата выдачи

26 ноября 2015 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Пиценко

Сергей Александрович

с 20 апреля 2015 года по 26 ноября 2015 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

ЧОУ ВО Южный институт менеджмента

**по программе "Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"**

Решением от

26 ноября 2015 года, протокол № 02

диплом подтверждает присвоение квалификации

специалист в оценочной деятельности

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00926
номер свидетельства

Пиценко
Сергей Александрович
ИНН 231121561007

350047, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Славянская, д.71, кв.18
Паспорт: 0311, 926839, выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю
в Прикубанском округе г. Краснодара, 30.10.2011,
код подразделения 230-022

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

Президент СРО РАО

К.И. Овчинников

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



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**

Россия, 3500059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1
e-mail: sro.raoyufo@gmail.com
web-сайт: www.sro-rao.ru

Исх. № 6/н
от 29.04.2025

Члену СРО РАО
Пиценко С.А.

Уважаемый Сергей Александрович!

Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков уведомляет Вас о том, что согласно решению Общего собрания членов СРО РАО (Протокол Общего собрания № 38 от 29.04.2025г.), Вы включены в состав Экспертного Совета СРАО.

Заместитель Генерального директора
СРО РАО

О.Н. Завгородняя

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040000-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Пиценко Сергею Александровичу

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.

АО «ФРЦ» Москва, 232117, 45-73/4572

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040155-2

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Пиценко Сергею Александровичу**

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.

АО «СПЕЦИОН» Москва, 2021 г. - 16 л. 12 16 679

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040213-3

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Пиценко Сергею Александровичу

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.

АО «СПИДАН» Москва 2021 г. - 64, 73 и 812

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-584-261185/25

«17» ноября 2025 г.

г. Краснодар

СПАО «Ингосстрах» (далее - Страховщик) на основании заявления Страхователя в соответствии со ст. 435, 436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить договор страхования (далее - Договор) на изложенных в настоящем Договоре условиях. Акцептуя настоящий Договор, Страхователь подтверждает достоверность представленной Страхователем указанной информации. Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее - Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**1.1. Пищенко Сергей Александрович**

Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 03 11 №926839 выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Прикубанском округе г. Краснодара 30.10.2011 г.
Адрес регистрации: 350047 г. Краснодар, ул. Славянская, д.71, кв.18
E-mail: trk2003@mail.ru
Тел.: 8 (861) 215-10-09

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Краснодарском крае

350002 г.Краснодар, кв.-л 1, ул.Садовая, д.159, корп.1
E-mail: Tatyana.Kalmykova@ingos.ru, filial@kuban.ingos.ru
Тел.: 88001007755

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

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

3.1. С «12» декабря 2025 г. по «11» декабря 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействий) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

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

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 30 100 000,00 (тридцать миллионов сто тысяч рублей), в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Договора.

4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей), в том числе:

4.2.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).

4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).

4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет 12 600,00 (двенадцать тысяч шестьсот рублей) за период страхования.

5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по «12» декабря 2025 г.

5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

5.4. Договор заключается путем акцепта Страхователем настоящего Договора, подписанного Страховщиком. Акцептом Договора в соответствии со ст. 438 ГК РФ является уплата Страхователем страховой премии в полном объеме в порядке и в сроки, установленные в Договоре. Договор страхования признается заключенным и вступившим в силу с момента уплаты Страхователем страховой премии. Датой уплаты страховой премии считается: при оплате в безналичном порядке на счет Страховщика (его представителя) с момента зачисления денег на расчетный счет Страховщика (его представителя), при оплате наличными деньгами Страховщику (его представителю) с момента внесения денег в кассу Страховщика (его представителя). Сумма и дата оплаты указываются в финансовом документе, являющемся подтверждением оплаты страховой премии.



6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

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

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

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

10.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расход на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

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

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

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

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

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

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

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

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

12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Настоящий Договор является офертой.

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

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

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

13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от

Страховщик:

27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.7. Принимая настоящий Договор и уплачивая страховую премию, Страхователь выражает свое безоговорочное согласие заключить договор страхования на предложенных Страховщиком и указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования условиях, с которыми он ознакомлен до момента оплаты страховой премии, а также подтверждает получение настоящего Договора и Правил страхования, обязуется их выполнять.

13.8. Настоящий Договор считается заключенным с даты начала Периода страхования, указанного в разделе «Период страхования» настоящего Договора при условии оплаты страховой премии, указанной в п.5.1. настоящего Договора, в установленный настоящим Договором срок. В случае оплаты страховой премии за пределами указанного срока или в ином размере, такое действие не признается акцептом и настоящий Договор считается незаключенным и не вступившим в силу, а поступившие денежные средства подлежат возврату лицу, их оплатившему.

13.9. Заключая настоящий Договор (оплачивая страховую премию), Страхователь заверяет, что информация, изложенная в настоящем Договоре, является достоверной. Страховщик полагается на указанные заверения, заключая настоящий Договор. Вся информация, указанная в настоящем Договоре, в целях настоящего Договора является сведениями об обстоятельствах, сообщенных Страхователем и имеющих существенное значение для оценки страхового риска и заключения Договора. Страхователь, уплачивая страховую премию по настоящему Договору, подтверждает, что информация (сведения, данные), указанная в настоящем Договоре, является полной и достоверной на дату заключения договора страхования, никакие сведения не были Страхователем утаены или искажены. В случае выявления недостоверности представленных сведений, к положениям настоящего Договора могут быть применены положения ст. 431.2, 944 ГК РФ.

13.10. Принимая настоящий Договор и уплачивая страховую премию, Страхователь также подтверждает, что:

а. Правила страхования являются общедоступными и размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenochikov.pdf;

б. Стороны признают, что вручение Правил страхования происходит путем их размещения на вышеуказанной странице сайта Страховщика и подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ. В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

в. Страхователь согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по почтовому адресу, адресу электронной почты, телефонам, указанным в настоящем Договоре.

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

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Заместитель начальника отдела рисков
ответственности управления обработки данных
филиала СПАО «Ингосстрах» в Краснодарском крае
Ефименко И.Н.
Доверенность №2509622-584/25 от 27.01.2025 г.



Страховщик:

ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-584-155708/25

11 ноября 2025 г.

г. Краснодар, Россия

СПАО «Ингосстрах» (далее - Страховщик) на основании заявления Страхователя в соответствии со ст. 435, 436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить договор страхования (далее - Договор) на изложенных в настоящем Договоре условиях. Акт приема настоящего Договора, Страхователь подтверждает достоверность представленной Страхователем указанной информации. Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее - Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОЦЕНЭКС-ЮГ"
350062 г. Краснодар, ул. Им Тургенева, д.155, оф.115
ИНН: 2311335155
E-mail: ocenex@yandex.ru
Тел.: 89180820777

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Питерская, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Краснодарском крае
350002 г.Краснодар, кв-а 1, ул.Садовая, д.159, корп.1
E-mail: Tatyana.Kalmykova@ingos.ru, filial@kuban.ingos.ru
Тел.: 88001007755
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

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

3.1. С «12» ноября 2025 г. по «11» ноября 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после «12» ноября 2025 г. (Ретроактивная дата), с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.96 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **5 100 000,00 пять миллионов сто тысяч рублей**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по каждому страховому случаю в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей**, в том числе:
4.2.1. Лимит ответственности Страховщика по одному страховому случаю по настоящему Договору устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей**.
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч и 00/100) рублей**.
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **6 300,00 (шесть тысяч триста и 00/100) рублей** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по «11» декабря 2025 г.
5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.
5.4. Договор заключается путем акцепта Страхователем настоящего Договора, подписанного Страховщиком. Акцептом Договора в соответствии со ст. 438 ГК РФ является уплата Страхователем страховой премии в полном объеме в порядке и в сроки, установленные в Договоре. Договор страхования признается заключенным и вступившим в силу с момента уплаты Страхователем страховой премии. Датой уплаты страховой премии считается: при оплате в безналичном порядке на счет Страховщика (его представителя) с момента зачисления денег на расчетный счет Страховщика (его представителя), при оплате наличными деньгами Страховщику (его представителю) с момента внесения денег в кассу Страховщика (его представителя). Сумма и дата оплаты указываются в финансовом документе, являющемся подтверждением оплаты страховой премии.

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная**



**7. ТРЕТЬИ ЛИЦА
(ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ):****8. ТЕРРИТОРИЯ
СТРАХОВАНИЯ И
ЮРИСДИКЦИЯ:****9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:****10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:****11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:****12. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

деятельность – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

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

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

9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

9.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя.

Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему имущественных претензий о возмещении вреда, потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору, и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является наступление ответственности за нарушение договора на проведение оценки и/или наступление ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии выполнения положений п.4.4 Правил страхования.

10.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских (если предусмотрено) судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

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

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

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

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

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

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

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

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

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

12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.



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

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

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

13.4. Принимая настоящий Договор и уплачивая страховую премию, Страхователь выражает свое безоговорочное согласие заключить договор страхования на предложенных Страховщиком и указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования условиях, с которыми он ознакомлен до момента оплаты страховой премии, а также подтверждает получение настоящего Договора и Правил страхования, обязуется их выполнять.

13.5. Настоящий Договор считается заключенным с даты начала Периода страхования, указанного в разделе «Период страхования» настоящего Договора при условии оплаты страховой премии, указанной в п.5.1. настоящего Договора, в установленный настоящим Договором срок. В случае оплаты страховой премии за пределами указанного срока или в ином размере, такое действие не признается актом, и настоящий Договор считается незаключенным и не вступившим в силу, а поступившие денежные средства подлежат возврату лицу, их оплатившему.

13.6. Заключая настоящий Договор (оплачивая страховую премию), Страхователь заверяет, что информация, изложенная в настоящем Договоре, является достоверной. Страховщик полагается на указанные заверения, заключая настоящий Договор. Вся информация, указанная в настоящем Договоре, в целях настоящего Договора является сведениями об обстоятельствах, сообщенных Страхователем и имеющих существенное значение для оценки страхового риска и заключения Договора. Страхователь, уплачивая страховую премию по настоящему Договору, подтверждает, что информация (сведения, данные), указанная в настоящем Договоре, является полной и достоверной на дату заключения договора страхования, никакие сведения не были Страхователем умышленно искажены. В случае выявления неадекватности представленных сведений, в положениям настоящего Договора могут быть применены положения ст. 431.2, 944 ГК РФ.

13.7. Принимая настоящий Договор и уплачивая страховую премию, Страхователь также подтверждает, что:

а. Правила страхования являются общедоступными и размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_osepashnikov.pdf; Стороны признают, что вручение Правил страхования происходит путем их размещения на вышеуказанной странице сайта Страховщика и подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ. В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

б. Страхователь согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по почтовому адресу, адресу электронной почты, телефонам, указанным в настоящем Договоре;

в. Страхователь, являющийся индивидуальным предпринимателем, дает свое согласие на обработку Страховщиком его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и Правилами страхования;

г. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

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

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Заместитель начальника отдела рисков
ответственности управления обработки данных
филиала СПАО «Ингосстрах» в Краснодарском крае
Ефименко И.Н.

Доверенность №2509622-584/25 от 27.01.2025 г.



Страховщик: