

Частнопрактикующий оценщик

Кочура Наталья Валерьевна

ИНН 235203787429

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» СРО РОО, регистр. №004303

353502, Россия, Краснодарский край, г. Темрюк, ул. Радужная № 17/1, т. 8 (918) 3900750.

Дата составления

отчета: 30.06.2026 г.

ОТЧЕТ № 0626/012

**Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения
фельдшерско-акушерского пункта с кадастровым номером
23:30:0101011:639, общей площадью 126,8 кв.м, по адресу:
Краснодарский край, Темрюкский район, п.Батарейка,
ул. Октябрьская, дом 5-а, пом. 1,
по состоянию на 01.06.2026 г.**

Заказчик:

**Администрация
Запорожского сельского поселения
Темрюкского муниципального района
Краснодарского края**

Исполнитель:

**частнопрактикующий
оценщик Кочура Н.В.**

**г. Т е м р ю к
2026 г.**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1.Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2.1 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.....	6
2.2 Источники информации, используемые в отчете об оценке.....	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
3.1 Сведения о заказчике оценки.....	7
3.2 Сведения об оценщике.....	7
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
5. НАЗНАЧЕНИЕ И ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	9
6. ЗАДАЧИ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ДЛЯ ДОСТИЖЕНИЯ ПОСТАВЛЕННОЙ ЦЕЛИ. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	9
7. ФОРМА ОТЧЕТА. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
8. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	14
9. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	14
10. СВЕДЕНИЯ О РЕГИОНЕ И РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	15
11. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
12. ПРИНЦИП НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
13. ВЫБОР МЕТОДИКИ.....	29
14. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	29
15. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	31
16. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	36
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	36
18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	38
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	39

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Частнопрактикующий оценщик Кочура Наталья Валерьевна, согласно муниципальному контакту для обеспечения государственных и муниципальных нужд и поручению на проведение оценки, произвела оценку рыночной стоимости нежилого помещения фельдшерско-акушерского пункта с кадастровым номером 23:30:0101011:639, общей площадью 126,8 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п.Батарейка, ул. Октябрьская, дом 5-а, пом. 1, для реализации имущества с торгов в форме открытого аукциона. Оценка проведена по состоянию на 01 июня 2026 года. Проверка правового положения объекта не проводилась.

1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

№п/п	Наименование объектов	Кадастровая стоимость, руб	сравнительный подход, руб.	Весовой показатель, %	затратный подход, руб.	Весовой показатель, %	Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС, руб
1.	Нежилое помещение фельдшерско-акушерского пункта с кадастровым номером 23:30:0101011:639, общей площадью 126,8 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п.Батарейка, ул.Октябрьская, дом 5-а, пом. 1	2 632 402,24	1 079 189	100	-	-	1 079 189

Для оценки помещения применялся единственный сравнительный подход:
1 079 189 (один миллион семьдесят девять тысяч сто восемьдесят девять) рублей.

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проанализировав всю имеющуюся информацию, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость нежилого помещения фельдшерско-акушерского пункта с кадастровым номером 23:30:0101011:639, общей площадью 126,8 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п.Батарейка, ул. Октябрьская, дом 5-а, пом. 1, для реализации имущества с торгов в форме открытого аукциона, по состоянию на 01.06.2026г., составляет:

- без учета НДС - **884 581 (восемьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят один) рубль;**
- с учетом НДС (ставка 22%) - **1 079 189 (один миллион семьдесят девять тысяч сто восемьдесят девять) рублей.**

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оцениваемый объект:	Нежилое помещение фельдшерско-акушерского пункта с кадастровым номером 23:30:0101011:639, общей площадью 126,8 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Терюкский район, п.Батарейка, ул.Октябрьская, дом 5-а, пом. 1
Заказчик:	Администрация Запорожского сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края ИНН/КПП 2352037920/235201001 ОГРН 1052329075688
Место нахождения заказчика:	353551, Краснодарский край, Темрюкский район, ст. Запорожская, ул. Ленина, 22
Собственник объекта оценки:	Администрация Запорожского сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края 353551, Краснодарский край, Темрюкский район, ст. Запорожская, ул. Ленина, 22 ИНН/КПП 2352037920/235201001 ОГРН 1052329075688
Основание для выполнения отчета:	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ для обеспечения государственных и муниципальных нужд от 09 июня 2026г.
Оцениваемые имущественные права на объект оценки	Собственность – нежилое помещение
Существующие ограничения (обременения) права:	отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для реализации имущества с торгов в форме открытого аукциона
Дата оценки:	01.06.2026 г.
Период проведения работ по оценке:	09.06.- 30.06.2026 г.
Дата составления отчета:	30.06.2026 г.
Дата осмотра объекта оценки:	09.06.2026 г.
Исполнитель:	Сведения об оценщике: Частнопрактикующий оценщик – Кочура Наталья Валерьевна, экономист (Диплом КГУ – г. Краснодар, 1997 г.), ИНН 235203787429. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 884224 от 26 августа 2006г., выдан ГОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №041649-1 от 18 июля 2024г., срок действия до 18 июля 2027г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

	- Полис СОАО «ВСК» - «Военно-страховая компания» №26090В4000009 от 20.01.2026 г., период страхования с 26.01.2026 г. по 25.01.2027г., страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей; - Полис долевого страхования СПАО «ИНГОСТРАХ» и ОАО «Аль-фаСтрахование» №433-154476/24/0325R/776/00003/24-004303 от 02.12.2024 г., период страхования с 01.12.2025 г. по 30.06.2026г., лимит ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей. Член Ассоциации «Русское общество оценщиков», регистр. № 004303. Адрес местонахождения: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2., тел/факс: (495) 662-74-25, (499)267-87-18, (http://srroo.ru). Стаж работы по специальности: экономист 11 лет, оценщик – 18 лет Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 02.10.2020 г. № 573911509.		
Место нахождения исполнителя:	353502, Россия, Краснодарский край, г. Темрюк, ул. Радужная, 17/1, тел. +7 (918) 3900750, эл.адрес: Natalya-kochura@yandex.ru .		
Балансовая стоимость объекта оценки:	Н/д		
Кадастровая стоимость нежилого помещения:	№п/п	Наименование объектов	Кадастровая стоимость, руб
	1.	Нежилое помещение фельдшерско-акушерского пункта с кадастровым номером 23:30:0101011:639, общей площадью 126,8 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п.Батарейка, ул. Октябрьская, дом 5-а, пом. 1	2 632 402,24
Состав и объем документов и материалов, представленных заказчиком оценки:	— Выписка из ЕГРН от 19.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4587247; — Технический паспорт от 13 сентября 2024г.		
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальные допущения и ограничения не предусмотрено.		
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются		
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.		
Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика		
Форма предоставления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта указывается в виде конкретной округленной величины		
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены		
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется		

2.1 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

В процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.

При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на террито-

рии Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

В настоящем отчете пронумерованы страницы, на которых имеется какая - либо информация. Без информации страницы не нумеровались.

2.2 Источники информации, используемые в отчете об оценке

Источниками информации, использованными в отчёте, стали данные электронных и печатных изданий, в которых в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, по следующим адресам и ссылкам: <http://www.temryuk.ru/region/ekonomika/soc-razvitie/indikativnyj-plan-mo-temrjukskij-rajon/>, <http://www.avito.ru>, <http://realty.south.ru/>, <http://www.domnatamani.ru/>, <http://sl-pr.ru>, <http://www.Taman-House.ru>, <http://searealty.ru/>, <http://kras.kvadroom.ru/>, <http://temryuk.sindom.ru/> и пр.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 Сведения о заказчике оценки

Заказчик:	Администрация Запорожского сельского поселения Темрюкского муниципального района Краснодарского края ИНН/КПП 2352037920/235201001 ОГРН 1052329075688
Место нахождения заказчика:	353551, Краснодарский край, Темрюкский район, ст. Запорожская, ул. Ленина, 22

3.2 Сведения об оценщике

Оценщик:	Сведения об оценщике: Частнопрактикующий оценщик – Кочура Наталья Валерьевна, экономист (Диплом КГУ – г. Краснодар, 1997 г.), ИНН 235203787429. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 884224 от 26 августа 2006г., выдан ГОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №041649-1 от 18 июля 2024г., срок действия до 18 июля 2027г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:
-----------------	---

	- Полис СОАО «ВСК» - «Военно-страховая компания» №26090B4000009 от 20.01.2026 г., период страхования с 26.01.2026 г. по 25.01.2027г., страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей; - Полис долевого страхования СПАО «ИНГОСТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование» №433-154476/24/0325R/776/00003/24-004303 от 02.12.2024 г., период страхования с 01.12.2025 г. по 30.06.2026г., лимит ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей. Член Ассоциации «Русское общество оценщиков», регистр. № 004303. Адрес местонахождения: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2., тел/факс: (495) 662-74-25, (499)267-87-18, (http://sroroo.ru). Стаж работы по специальности: экономист 11 лет, оценщик – 18 лет Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 02.10.2020 г. № 573911509.
Место нахождения:	353502, Россия, Краснодарский край, г. Темрюк, ул. Радужная, 17/1, тел. +7 (918) 3900750, эл.адрес: Natalya-kochura@yandex.ru .

Оценщик осуществляет оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой.

Другие специалисты для выполнения данного отчета не привлекались.

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает на основании имеющихся знаний и убеждений, что:

- изложенные в отчете утверждения и факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом, оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью;

— анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям федеральных стандартов оценки: ФСО №№I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200), «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее по тексту «ФСО № 7»); а также Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков».

5. НАЗНАЧЕНИЕ И ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости нежилого помещения фельдшерско-акушерского пункта с кадастровым номером 23:30:0101011:639, общей площадью 126,8 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п.Батарейка, ул. Октябрьская, дом 5-а, пом. 1, по состоянию на 01.06.2026г, для реализации имущества с торгов в форме открытого аукциона.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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, а именно:

- одна из сторон сделки не обязана продавать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о данной сделке и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты;
- 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.

6. ЗАДАЧИ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ДЛЯ ДОСТИЖЕНИЯ ПОСТАВЛЕННОЙ ЦЕЛИ. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В процессе оценки следовало определить рыночную стоимость нежилого помещения фельдшерско-акушерского пункта с кадастровым номером 23:30:0101011:639, общей площадью 126,8 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п.Батарейка, ул. Октябрьская, дом 5-а, пом. 1, для реализации имущества с торгов в форме открытого аукциона, по состоянию на 01.06.2026 г., и представить в виде отчета.

Этот документ (отчёт) является развернутым повествовательным заключением об оценке с применением существующих общепризнанных подходов и методов оценки. Оценка проводилась в рамках Федеральных стандартов оценки: ФСО №№I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200), «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее по тексту «ФСО № 7»); а также Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»..

В процессе работы собирались необходимые данные. Был проведен анализ исходной информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя соответствующие подходы. При этом оценка стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Постановка задачи. Заключение с Заказчиком договора об оценке: на этом этапе Оценщик идентифицировал реальный объект собственности, и определил связанные с ним юридические права. Сторонами были определены все существенные условия проведения оценки, а также выбрана реальная дата оценки.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки: на этом этапе были определены размеры и характеристики объекта, была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Оценщик осуществлял сбор и обработку правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов; сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Для установления количественных и качественных характеристик объекта Оценщиком были изучены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 19.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4587247;
- Технический паспорт от 13 сентября 2024г.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов: Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Выбор подходов и их обоснование подробно изложены в соответствующих разделах отчета.

Согласование результатов: на данном этапе, анализируя полученные величины рыночной стоимости различными методами, Оценщик пришел к выводам о влиянии различных точек зрения на оцениваемую собственность, на ее итоговую оценку. Каждому из результатов был определен соответствующий весовой коэффициент, после чего итоги оценки были в соответствии с ними обобщены в итоговое заключение о стоимости.

Составление и передача заказчику отчета об оценке: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, излагаются в виде развернутого повествовательного письменного доклада об оценке, представляемого, в соответствии с договором на оценку, Заказчику.

7. ФОРМА ОТЧЕТА. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (со всеми последующими изменениями и дополнениями), а также Федеральным стандартам оценки: ФСО №№I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200), «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее по тексту «ФСО № 7»); а также Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Статус отчета: официальный документ, имеющий доказательственное значение.

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

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 конкрет-

ную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения

сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик

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

8. ПРАВА НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В настоящее время, оцениваемый объект является собственностью Запорожского сельского поселения Темрюкского района: собственность, 23-23-44/012/2013-069 07.03.2013.

Документы-основания:

- Акт приема-передачи имущества, выдан 29.12.2012;
- Решение Совета Муниципального образования Темрюкский район, № 461, выдан 21.12.2012;
- Решение Совета Запорожского Сельского поселения Темрюкского района, № 223, выдан 24.01.2012;
- Распоряжение администрации муниципального образования Темрюкский район, № 1453-р, выдан 29.12.2012
- Распоряжение Администрации Запорожского сельского поселения, № 17-р, выдан 18.02.2013.

Имеются существующие ограничения (обременения) права: отсутствуют.

9. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- 1.Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия. Исходные документы, предоставленные Заказчиком, заверены надлежащим образом.
- 2.Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- 3.Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускается.
- 4.Работы по техническому обследованию объекта оценки выполнены в объеме, согласованном с Заказчиком. Оценщиком не принимается ответственность за наличие скрытых дефектов, обнаружение которых визуальными или неразрушающими методами невозможно или связано со значительными материальными затратами, и должно являться предметом специальной технической экспертизы.
- 5.Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и тому подобные материалы) по объектам оценки. Все подобные материалы могут быть включены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
- 6.Специальные исследования экологической ситуации Техническим заданием на оценку не предусмотрены.
- 7.Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от претензий со стороны третьих лиц.

8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Отчет об оценке составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1.Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

2.Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

3.Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.

4.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки.

5.В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик выступает как консультант.

6.Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться для задач, оговоренных данным отчетом.

7.Копия настоящего отчета, не заверенная печатью, считается недействительной.

10. СВЕДЕНИЯ О РЕГИОНЕ И РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии с ФСО №7 проводится анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Был произведён сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, собрана информация, существенная для определения стоимости объекта оценки, в том числе:

- информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения

страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое - по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия - крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также

нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривойнских кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную во-енную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов. Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний. Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Обзор социально-экономического развития РФ за 2025 г.

Основные выводы:

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост **ВВП** по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке). По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного факто-

ра – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее¹ – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году², что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г).

В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс **машиностроительный комплекс**, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году).

В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре. Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет.

Двузначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г.

В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двузначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

3.3. Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

3.4. Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

3.5. Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г¹ годом ранее. В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

5. Объёмы **строительных работ** по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г²). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

6. Выпуск продукции **сельского хозяйства** по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре. По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

7. По итогам 2025 года **грузооборот транспорта** изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре. При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

8. По итогам 2025 года **потребительская активность** показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г). В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре. Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре. Платные услуги населению¹ за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее. Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

9. **Инфляция** по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В помесечном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

10. На **рынке труда** по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре). В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно).

В ноябре 2025 года темпы роста **заработных плат** в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г¹ в предыдущем квартале. Ре-

альные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г). (Источник: <https://www.economy.gov.ru/>)

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	1,0	1,0	1,9	0,1	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	4,9	12,0	15,5	20,4	7,2	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,5	2,3	4,8	0,1	0,6	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-2,8	-2,0	1,5	-5,6	-2,5	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,9	4,1	3,9	3,6	4,8	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,1	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-0,5	-1,3	-3,0	2,7	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	-0,6	-2,2	-2,7	3,1	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	0,5 ¹	-	-	-	-3,1	1,5	8,7	8,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство**	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых**	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства**	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	8,7	6,6	5,6/6,5 ²	6,6	7,7	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ³	-	-	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата														
рублей	96 772 ³	-	-	98 193	99 707	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,2 ³	-	-	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,2	61,4	61,3	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.² В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.³ В январе-ноябре 2025 г.ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-1,7	-1,4	-4,8	0,4	0,3	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	1,7	0,4	-2,2	2,3	1,2	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-11,6	-15,9	-19,4	-16,4	-12,7	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,8	-3,7	-8,5	-2,5	2,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,5	0,2	1,2	-0,5	0,0	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
пищевые продукты	-0,4	-0,6	-0,4	-1,2	-0,3	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-3,3	0,1	3,5	-2,6	-0,5	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	6,7	18,0	25,9	21,1	9,2	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,5	-2,8	-2,3	-2,9	-3,1	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
текстильные изделия	-0,6	-0,5	-1,5	-2,9	3,2	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-2,2	-2,9	-2,3	0,3	-6,6	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-12,6	-6,9	-3,9	-11,8	-5,2	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-5,1	-8,7	-9,1	-9,1	-7,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,5	-6,9	-6,1	-3,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,9	-6,9	-8,3	-7,3	-5,0	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,7	-23,3	-17,5	-23,2	-28,5	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,2	-0,8	0,4	-0,1	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс в т.ч.	0,5	-0,2	1,2	-1,4	-0,1	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
химические вещества и химические продукты	-0,8	-1,9	-0,6	-2,6	-2,5	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,4	15,6	12,9	13,5	21,0	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,7	-6,2	-1,4	-8,7	-8,0	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,3	-7,4	-5,7	-6,4	-9,5	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	2,8	6,3	18,0	-1,4	1,6	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
металлургия	-2,1	2,9	16,9	-4,1	-4,2	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	18,0	16,7	21,5	7,1	19,6	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

7

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс в т.ч.	7,7	3,2	6,5	-1,0	3,4	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
компьютеры, электроника, оптика	11,7	6,5	1,0	11,1	9,3	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-3,8	-5,3	3,0	-12,2	-9,7	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,9	-6,1	0,9	-14,6	-6,8	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,1	-31,5	-20,2	-35,3	-38,4	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	32,0	26,3	28,6	18,5	30,4	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства в т.ч.	-1,9	-4,3	-7,2	-5,0	2,4	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
мебель	-6,9	-3,6	-1,6	-3,9	-5,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	0,3	5,7	15,8	2,3	-1,5	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,2	-6,1	-12,1	-6,4	4,8	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,6	-1,0	-0,7	-3,4	1,1	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,3	-4,5	-6,2	-3,2	-3,9	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Рынок недвижимости.

Недвижимость имеет важнейшее значение для любой страны: для населения, для частного бизнеса и в целом для экономики. Это не только строения, предназначенные для жилья и отдыха (гостиницы, квартиры, индивидуальные дома и дачи), но и капитальные ресурсы, используемые для общественных целей, для производства и реализации средств производства и предметов потребления (земельные участки, торговые, административные, производственные, складские здания и вспомогательные сооружения, дороги и инженерная инфраструктура).

Цены на объекты недвижимости и объёмы строительства прямо зависят от общественных потребностей и уровня доходов бизнеса и населения. Однако рынок недвижимости инерционен, поскольку психология его участников обычно «отстаёт» от экономических и политических изменений. В результате мы можем наблюдать необоснованный рост либо заторможенность рынка, дефицит некоторых видов недвижимости либо перенасыщение рынка. Это вызывает колебание рыночных цен.

Ценность объекта недвижимости заключается в его полезности для общества и отдельного человека, а также в возможности длительного использования. Кроме того, наряду с деньгами, ценными бумагами и золотом, вложение доходов в недвижимость – отличный способ сохранения и накопления доходов. Поэтому рынок качественной недвижимости растёт не только во времена подъёма экономики, когда растут доходы бизнеса и населения, расширяется бизнес, население улучшает свои жилищные условия, когда востребованы новые территории (земельные участки) и здания, но и в кратковременно кризисные времена, когда инфляция «съедает» доходы и денежные накопления, когда покупка недвижимости является одним из средств сохранения и накопления доходов. В определённых случаях ценность недвижимости может снижаться. Иногда снижение цен происходит в результате корректировки «перегретого» рынка, когда в предыдущий период возник ажиотажный необоснованный рост цен, несбалансированный общеэкономическим развитием (ростом производства и производительности, реальных доходов бизнеса и населения). В частном случае низкое качественное состояние или общий износ (физический, функциональный, экономический) объекта недвижимости также может быть причиной снижения цены объекта. В результате, в периоды стабильного развития общества и экономики качественная недвижимость растёт в цене. В периоды кратковременных экономических спадов цены на недвижимость либо несколько снижаются до уровня себестоимости, либо продолжают расти в ожидании стабилизации и роста экономики. В периоды длительной стагнации экономики и рецессии, в условиях

отсутствия перспективы обще-экономического роста: снижается спрос на недвижимость, снижается и прекращается финансирование проектирования и строительства, приходит в упадок материально-техническая база строительных компаний, рынок недвижимости деградирует, объекты недвижимости ветшают. Длительные экономические и демографические кризисы, вызванные войной, политической конфронтацией элит, истощением ресурсов постепенно делают невостребованными и объекты недвижимости.

Как видим, состояние и поведение рынка недвижимости как в целом по стране, так и регионального, прямо зависят от уровня и перспектив экономического развития страны, от положения и роли страны в мировой экономике, от уровня и перспективы региональной экономики.

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

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

От этого зависит состояние и перспектива рынка недвижимости.

Описание региона.

Краснодарский край является самым южным регионом России.

Уникальные природные ресурсы, богатейшие залежи полезных ископаемых, мощный промышленный и сельскохозяйственный потенциал, развитая сеть портов, железных и автомобильных дорог, база стройиндустрии создают необходимые условия для выгодного вложения инвестиций.

Основу экономического потенциала Краснодарского края составляют агропромышленный, топливно-энергетический, транспортный, курортно-рекреационный комплексы, машиностроение, лесное хозяйство, деревообработка и мебельное производство, промышленность строительных материалов.

Агропромышленный комплекс края представленный многоотраслевыми сельскохозяйственными и перерабатывающими предприятиями с развитой инфраструктурой, является крупнейшим в России производителем и поставщиком сельскохозяйственной продукции и сырья.

Ведущее место в структуре промышленного производства принадлежит перерабатывающей отрасли, дающей около 50 процентов общего объема продукции. Свыше 20 процентов объемов промышленной продукции приходится на топливно-энергетический комплекс. В крае функционируют три нефтеперерабатывающих завода.

Основу транспортной системы края составляют морские порты, Краснодарское отделение Северо-Кавказской железной дороги, система магистральных трубопроводов ОАО «Черномортранснефть» и ЗАО «КТК», нефтеперевалочные базы, судоходные компании, автотранспортные и автодорожные предприятия, экспедиторские, агентские и многие другие компании, обеспечивающие работу единого транспортного комплекса.

Морская составляющая транспортного комплекса края – это 8 морских портов, открытых для международного сообщения, в том числе крупнейший в России порт Новороссийск и занимающий третью позицию в стране по объемам перевалки грузов –

порт Туапсе. Порты Сочи, Анапа, Геленджик специализированы на пассажирских перевозках, обслуживании туристов и переработке небольших объемов генеральных грузов. Порты Кавказ, Темрюк и Ейск принимают и обрабатывают суда с осадкой до 5 метров. Строится новый порт международного сообщения «Тамань». Более 40 процентов внешнеторговых грузов, проходящих через порты России, переваливаются стивидорными компаниями портов края.

Темрюкский район располагается на Таманском полуострове в северо-западной части Краснодарского края, омывается Черным и Азовскими морями, водами Керченского пролива. По суши граничит со Славянским, Крымским и Анапским районами.

Большая половина площади района занята плавнями, лиманами, ериками.

Общая площадь Темрюкского района 1956 кв.км. Протяженность морского побережья 250 км, из них 220 км - песчаных пляжей. Огибая город Темрюк, р. Кубань, берущая свое начало на склонах Эльбруса, впадает в Азовское море, образуя живописную дельту.

Общая ситуация рынка недвижимости района.

Рынок недвижимости в муниципальном образовании Темрюкский район в 2022г. был активен, что обуславливается влиянием внешнеэкономических факторов. Однако по-прежнему спросом пользуются объекты недвижимости, не требующие значительных капитальных вложений, расположенные в прибрежной к морю зоне. Наибольший спрос отмечается в поселениях расположенных на берегу моря: п.Пересыпь, п. Волна, п. Кучугуры, ст. Тамань, п. Голубицкая, а также в центральной части города Темрюка.

Объект оценки имеет низкую степень ликвидности на рынке объектов недвижимости Темрюкского района.

Основные операторы рынка. На дату оценки на рынке насчитывается более десяти операторов, основными из которых являются:

- Агентство недвижимости АН «Дом на Тамани»¹ (локальный оператор);
- Агентство недвижимости ООО АН «Департамент Таманской недвижимости»² (локальный оператор).

Наиболее активным на дату оценки является ООО «Департамент Таманской недвижимости», на долю которого, по мнению Оценщиков, приходится более 20% рынка услуг по продаже недвижимости в Темрюкском районе.

Данные о сделках, встречаются в таких изданиях Краснодарского края и Темрюкского района, как газета «Недвижимость Тамани» (г. Темрюк) и еженедельный журнал «Орбита» (г. Темрюк), ежемесячная газета «Вестник недвижимости» (г.Краснодар), интернет сайтах агентств недвижимости.

Информация о ситуации на рынке недвижимости освещается материалами Интернет страниц:

- [http:// domnatani.ru](http://domnatani.ru);
- [http:// www.Taman-House.ru](http://www.Taman-House.ru) и др.

Описание ситуации сегментов рынка. Рынок недвижимости можно разделить крупные сегменты рынка:

- земельных участков;
- жилья;

¹ Руководитель Харланова Мария; адрес: г. Темрюк, ул. Ленина, 180; телефон/(918) 9802870, (906) 1877403, (928) 0398748.

- коммерческой недвижимости;
- промышленной (производственной) недвижимости;
- недвижимости социально-культурного назначения.

На дату оценки первичный рынок недвижимости в *Темрюкском районе* развит слабо, что обусловлено тем фактом, земельные ресурсы – категории земли населенных пунктов – в основной массе находятся в частной собственности. Вторичный рынок недвижимости в *Темрюкском районе* можно охарактеризовать как *развитый*, так на дату оценки к продаже предлагается порядка 500 земельных участков и более 1300 жилых домов. Рынок недвижимости характеризуется *сниженным спросом и повышенным предложением*, однако, *снижение цен предложения при продаже (уступка на торг) не велика от 5 до 15%*. Срок экспозиции при продаже составляет порядка 6 месяцев, при сдаче в аренду, в среднем, – 3 месяца.

Факторы ценообразования. На разброс цен недвижимости (земельных участков) обычно влияют следующие физические факторы:

- Местоположение (удаленность от центра населенного пункта);
- категория и разрешенное использование земельных участков;
- наличие коммуникации;
- качество подъездных путей;
- площадь и др.

Далее проводится анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости *Темрюкского района*.

1. Местоположение

Местоположение имеет большое влияние, особенную ценность представляют объекты недвижимости, расположенные в центральной части населенных пунктов.

2. Категория и разрешенное использование земельных участков

В Темрюкском районе особенно ценятся земельные участки, расположенные на землях населенных пунктов.

3. Наличие коммуникаций.

Наличие развитой инженерной инфраструктуры положительно сказывается в пользу привлекательности недвижимости, в связи со значительностью затрат на подведение коммуникаций.

4. Площадь.

Наибольший интерес на рынке объектов жилой и коммерческой недвижимости привлекают земельные участки площадью 1000-3000 кв.м для жилой и до 5000 кв.м – для коммерческой недвижимости, расположенные в центральной части населенных пунктов.

Диапазон цен. Согласно проведенному анализу рынка, средняя стоимость 1 кв.м. аналогичных нежилых помещений в Темрюкском районе не определена. Оценщик пришел к выводу, что стоимость 1 кв.м. аналогичной недвижимости (состояние -ветхое) находится в диапазоне 8 000-20 000 руб. (Источник: <https://www.avito.ru/>, <https://cre.mirkvartir.ru/>, <https://dvizhka.ru/> и др.).

11. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки произведено на основании визуального осмотра недвижимого имущества – нежилого помещения фельдшерско-акушерского пункта с кадастр-

ровым номером 23:30:0101011:639, общей площадью 126,8 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п.Батарейка, ул. Октябрьская, дом 5-а, пом. 1, для реализации имущества с торгов в форме открытого аукциона, по состоянию на 01.06.2026 г.

Талица 2– Описание местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение объекта (адрес):	Краснодарский край, Темрюкский район, п.Батарейка, ул. Октябрьская, дом 5-а, пом. 1
Местоположение:	объект расположен в центральной части населенного пункта
Близость к скоростным магистралям:	-
Преобладающая застройка микрорайона:	малоэтажная жилая застройка
Особые природные объекты, расположенные в непосредственной близости (озеро, водохранилище, лес, река и др.)	-
Качество подъездных путей к объекту оценки:	Грунтово-гравийный подъезд
Наличие инженерной инфраструктуры:	Свет, газ, вода
Наличие (обеспеченность) социальной инфраструктуры:	Объекты социальной инфраструктуры в шаговой доступности - хорошая.

Талица 3 – Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование	Характеристика
I. Характеристики нежилого здания - помещения	
Тип здания- помещения	<i>Нежилое</i> - фельдшерско-акушерский пункт (ФАП)
Кадастровый номер	23:30:0101011:639
Кадастровая стоимость	26 32 402.24 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	20 743,91 руб.
Группа капитальности	-
Памятник архитектуры	<i>нет</i>
Серия дома	<i>н/у</i>
Этажность	<i>1</i>
Этаж расположения	<i>1</i>
Год постройки	-
Количество входов	<i>1</i>
Общая площадь (основная), помещения №1, кв. м, в т.ч.	126,8

Наименование

Характеристика

3

ЭКСПЛИКАЦИЯ площади помещения

Расположенного в городе (другом поселении) п Батарейка

по ул. (пер.) ул. Октябрьская в доме №5а

Литера по плану	Этаж	Номер по плану здания комнаты, коридора и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета пло- щадей частей помещения	Общая площадь помещения	В том числе		Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Самовольно возведен- ная или переоборудо- ванная площадь
						основная площадь	вспомогательная (подсобная) площадь				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	1	1	Коридор		13.3		13.3		2.45		
A	1	2	Коридор		8.6		8.6		2.45		
A	1	3	Кабинет		14.1	14.1			2.45		
A	1	4	Кабинет		27.1	27.1			2.45		
A	1	5	Физиотерапевтич- еский кабинет		13.4	13.4			2.45		
A	1	6	Физиотерапевтич- еский кабинет		4.5	4.5			2.45		
A	1	7	Физиотерапевтич- еский кабинет		4.4	4.4			2.45		
A	1	8	Смотровая		4.2	4.2			2.45		
A	1	9	Процедурная		5.3	5.3			2.45		
A	1	10	Кабинет		14.2	14.2			2.45		
a	1	11	Подсобная		8.4		8.4		2.45		
a	1	12	Коридор		10.8		10.8		2.45		
			Итого по помещению №		128.3	87.2	41.1				
			1 (фельдшерско-акушерский пункт)								

Места общего пользования отсутствуют.

**На переоборудование
разрешение не предъявлено**
Самовольная перепланировка помещения

Исполнитель
Подпись

Соколова Н.В.
(подпись)

Краснодарский край, р-н Темрюкский, п Батарейка, ул Октябрьская, в доме №5а, 1 (фельдшерско-акушерский пункт)

Фундамент

блочный

Материал стен

каменные

Материал перекрытий

Деревянные утепленные

Крыша

Шиферная по деревянной обрешетке - ветхая

Наименование	Характеристика
Инженерно-технические коммуникации (далее Коммуникации)	<i>Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжения, - коммуникации отключены</i>
Площадь застройки, кв.м	-
Дополнительная существенная информация	<i>Требуется капитальный ремонт (замена дверных и оконных блоков, капитальный ремонт крыши, полов, ремонт фундамента и стен, подключение коммуникаций)</i>
Физическое состояние конструктивных элементов	Неудовлетворительное износ (экспертный) – 75%
<i>Конструктивные параметры и материалы</i>	
Окна	Одинарные глухие деревянные
Двери	Филенчатые деревянные
Полы	Дощатые по грунту
Внутренняя отделка	Оштукатурено, окрашено

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН от 19.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4587247;
- Технический паспорт от 13 сентября 2024г.

Также для установления количественных и качественных характеристик были использованы данные, полученные при визуальном осмотре:

- *Фотографии.*

12. ПРИНЦИП НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости предполагает такое разумное (с финансовой точки зрения) и возможное (с физической и юридической точек зрения) использование этого объекта, которое обеспечивает самую высокую текущую стоимость объекта на эффективную дату оценки.

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

- юридическая возможность использования - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующим документам о зонировании города, об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству;
- физическая осуществимость-рассмотрение тех физических осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка;
- максимальная эффективность- рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Принимая во внимание вышеизложенное, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием данного объекта оценки является его использование в качестве нежилого помещения.

13. ВЫБОР МЕТОДИКИ

В данной работе процесс оценки заключается в определении рыночной стоимости нежилой недвижимости.

При применении методов оценки исходят из допущения, что объект недвижимости используется наиболее эффективным образом.

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. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости недвижимости используется метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

14. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания и сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

При определении стоимости нового строительства в рамках данной работы использовался метод замещения, так как определение стоимости нового строительства по данному методу является более обоснованным, с учетом того, что вероятность того, что потенциальному покупателю потребуется точная копия объекта оценки, очень мала. Кроме того, в связи с конкретной целью оценки определение рыночной стоимости объектов стоимость земельного участка не будет браться во внимание.

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Общая формула затратного подхода:

$$С_{затр} = С_{зу} + С_{нс} - Н.И. \quad (1.1),$$

где Сзатр – стоимость объекта оценки, найденная затратным подходом;

Сзу – стоимость земельного участка;

Снс – стоимость нового строительства;

Н.И. – накопленный износ.

Расчет стоимости нового строительства производят по формуле:

$$\text{Снс} = \text{ПИ} + \text{КИ} + \text{ПП} \quad (1.2),$$

где ПИ = Смет - прямые издержки, сметная стоимость или договорная цена, то есть та сумма, которая будет уплачена инвестором подрядчику за реализацию проекта на основе договора подряда;

КИ – косвенные издержки – те издержки, связанные со строительством, которые не могут быть включены в договорную цену;

ПП – прибыль предприятия.

В состав КИ обычно включают:

- стоимость разработки проекта и авторского надзора;
- стоимость согласования проекта и экспертизы;
- оплата услуг консультантов;
- затраты на получение права застройки, права подключения к городским инженерным сетям;
- издержки, связанные с правом использования земли во время строительства (аренда, налоги);
- издержки, связанные с проведением тендера, поиском подрядчика, заключением договора подряда;
- издержки, связанные с выводом объекта на проектную мощность и т.д.

$$\text{Смет} = \text{С смр} + \text{Соб} + \text{Пз} \quad (1.3),$$

где С смр - стоимость строительно-монтажных работ;

Соб - стоимость оборудования, отнесенного к недвижимости;

Пз – прочие (неучтенные) затраты.

$$\text{Ссмр} = \text{ПЗ} + \text{НР} + \text{ПН} \quad (1.4),$$

где ПЗ – прямые затраты;

НР – накладные расходы;

ПН - плановые накладные, сметная прибыль или прибыль подрядчика.

$$\text{ПЗ} = \text{Сзп} + \text{С мат} + \text{Сэм} \quad (1.5),$$

где Сзп – заработная плата строительных рабочих и машинистов;

С мат – стоимость строительных материалов;

Сэм – стоимость эксплуатации машин и механизмов.

Оценка стоимости нового строительства с учетом накопленного износа

Расчет полной восстановительной стоимости проводился с помощью сборника УПВС в ценах 1969 г. с пересчетом в цены 1984 г. индексами перехода от базовых цен 1969 г. к ценам 1984 г. (принятые постановлением Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г.). Переход к ценам 1 кв. 2026 г. от цен 1984 г. осуществляется на основании письма Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации».

Основная формула расчета полной восстановительной стоимости:

$$\text{ПВС} = \text{О} \times \text{С69} \times \text{К1} \times \text{К2} \times \text{К3} \times \text{К4} \times \dots \times \text{И84-26} \quad (1.6),$$

где О – строительный объем;

С69 – стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969г. (базисный, стоимостной показатель);

К1 – поправочный коэффициент для III климатического района;

К2 – коэффициент перехода из базовых цен 1969 г. в цены 1984г.;

К3 - поправочный коэффициент при строительстве в сейсмических районах;

К4 – коэффициент предпринимательской прибыли;

И84-26 – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 г. в цены 1 кв. 2026 г.

В соответствии с общей частью к сборникам УПВС, в восстановительную стоимость приведенную в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством.

Построенные здания и сооружения под воздействием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются.

Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны изменения рыночной среды. При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического состояния и стоимости в связи с научно-техническим процессом) и внешний износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения).

Все вместе виды износа составляют накопленный износ, который будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Затратный подход как правило не применяется при оценке частей зданий и помещений.

Элементы затратного подхода применим для определения стоимости гаражного бокса, общей площадью 40,5 кв. м. в объекте аналоге №2 сравнительного подхода.

Таблица 4 – Расчет рыночной стоимости гаражного бокса, общей площадью 40,5 кв. м с учетом износа

Наименование строений	Объем\площадь	Ст-ть за един.	К1	К2	К3	К4	К5	К6	ПП	НДС	Полная стоимость затрат на замещение, руб.	Накопленный износ, руб.	Рыночная стоимость, руб.	сборник УПВС \№ таблицы, др.источники
гараж	140	21,4	0,95	1,05	1	0,85	1,23	380,17	1,14	1,22	1 652 050	991 230	660 820	сб.19 табл.67

15. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Сравнительный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги

затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, подход сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В примененном подходе за базу определения стоимости будет рассчитана стоимость объекта оценки исходя из стоимости права собственности на аналогичные помещения, определенные методом сравнения продаж. Данный метод является наиболее точным методом расчета рыночной стоимости в условиях развитого сектора рынка, поскольку использует информацию о ценах сделок с недвижимостью, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися сопоставимыми с оцениваемым. При отсутствии информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложения (спроса).

В данном отчёте объекты-аналоги условно обозначены под номерами № 1-3.

Для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв.м общей площади недвижимости, как наиболее типичная единица измерения, используемая субъектами рынка недвижимости.

Фактор продаж/ предложение:

В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены. В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, предлагаемая за объект оценки участниками планируемой сделки) и *цену продажи* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки).

Среднее значение скидки на уторговывание для аналогичных объектов составляет 15 % (информационная база оценщика).

Корректировка на дату оценки:

Объявления о продаже актуальны на дату оценки, применена корректировка на дату оценки, 0%

Корректировка на наличие коммуникаций:

На основе анализа рыночных данных о стоимости и ценах продаж объектов недвижимости в месте расположения объекта оценки (информация от АН Темрюкского района), оценщик пришел к выводу, что наличие/отсутствие коммуникаций (электричества, газоснабжения, водоснабжения, канализации) увеличивает/снижает его стоимость на 5%.

Корректировка на качество подъездных путей: Корректировка, 5% - для асфальтированного покрытия.

Корректировка на отделку

Вводится корректировка на отличие стоимости объектов недвижимого имущества от уровня отделочных работ. Поправка принята на основе анализа удельных весов в стоимости отделочных работ согласно данных строительных компаний, работающих на рынке Краснодарского края, и данных сборников Ко-Инвест.

ласс	Удельный вес в стоимости 1 кв.м., %
Чистовая или простая отделка	5 - 10
Улучшенная отделка	15-20
Отделка «Евростандарт»	20-25
Отделка ЛЮКС	25-30

Корректировка на физический износ

Оценка технического состояния зданий по величине физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивного элемента	91-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии	

Корректировка на площадь.

Собъекта/Саналога	Ко	Ко, %
<0,1	1,2	20
0,25-0,1	1,15	15
0,49-0,25	1,1	10
0,85-0,50	1,05	5
0,86-1,15	1	0
1,16-1,50	0,95	-5
1,60-5,0	0,9	-10
5,1-10	0,85	-15
>10	0,8	-20

Таблица 5 - Таблица корректировок

	Оцениваемый	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наименование источника информации		Интернет- ресурс	Интернет- ресурс	Интернет- ресурс
Местоположение	Краснодарский край, Темрюкский район, п.Батарейка, ул.Октябрьская, дом 5-а, пом. 1	Краснодарский край, Темрюкский район, Светлый Путь Ленина	Краснодарский край, Темрюкский район, Старотитаровское с/пос, Старотитаровская станица, ул. Садовая, 236/3	Краснодарский край, Темрюкский район, Старотитаровское с/пос, Старотитаровская станица, пер. Красноармейский

Наименование объекта,	Нежилое помещение фельдшерско-акушерского пункта с кадастровым номером 23:30:0101011:639	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения	нежилое помещение свободного назначения
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие земельного участка, кв.м	-	-	-	-
Стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	определяется	1 800 000	1 560 000,00	500 000
Площадь помещения, кв.м	126,8	55,4	69,4	24
Прочие улучшения			гаражный бокс, общей площадью 40,5 кв. м.	
Стоимость прочих улучшений, руб.			660 820	
Стоимость объекта оценки без учета стоимости прочих улучшений, руб.			899 180	
Цена предложения, руб./кв.м.	определяется	32 490,97	12 956,49	20 833,33
Продажа/ предложение	-----	предложение	предложение	предложение
Корректировка %	определяется	-15	-15	-15
Скорректированная цена за 1 кв.м	определяется	27 617,33	11 013,01	17 708,33
Дата продажи	01.06.2026	13.02.2026	14.02.2026	12.03.2026
Корректировка %	определяется	0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м	определяется	27 617,33	11 013,01	17 708,33
передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка %	определяется	0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м	определяется	27 617,33	11 013,01	17 708,33
Доступность инженерных коммуникаций	(электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, отопление - автономное газовое) все коммуникации отключены	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, отопление - автономное газовое	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, отопление - автономное газовое	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, отопление - автономное газовое
Величина корректировки, %	определяется	-20	-20	-20
Скорректированная цена за 1 кв.м	определяется	22 093,86	8 810,41	14 166,67
материал стен зданий	каменный	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка , %	определяется	0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м	определяется	22 093,86	8 810,41	14 166,67
Техническое состояние зданий	неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка , %	определяется	-20	-10	-20
Скорректированная цена за 1 кв.м	определяется	17 675,09	7 929,37	11 333,33

качество отделки	простая, местами отсутствует	стандартная	простая	стандартная
Корректировка , %	определяется	-20	-10	-20
Скорректированная цена за 1 кв.м	определяется	14 140,07	7 136,43	9 066,67
Транспортная доступность	126,9	55,4	69,4	24
Корректировка , %		2,29	1,83	5,29
Скорректированная цена за 1 кв.м	определяется	-10	-10	-15
этаж/этажности	определяется	12 726,06	6 422,79	7 706,67
Корректировка , %	гравийная	асфальт	асфальт	асфальт
Скорректированная цена за 1 кв.м	определяется	-5	-5	-5
Количество внесенных корректировок по объектам-аналогам	определяется	12 089,76	6 101,65	7 321,33
Количество внесенных корректировок по всем объектам-аналогам	1	1	1	1
Количество объектов-аналогов	определяется	0	0	0
удельный вес объекта-аналога	определяется	12 089,76	6 101,65	7 321,33
Количество внесенных корректировок по объектам-аналогам		6	6	6
Количество внесенных корректировок по всем объектам-аналогам	18			
Количество объектов-аналогов	3			
удельный вес объекта-аналога		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная стоимость объекта-аналога, руб.		4029,92	2033,88	2440,44
Средневзвешенная стоимость, руб./м2	8 504,2			
Рыночная стоимость здания, руб.	1 079 189			

Примечание: Все расчеты в настоящем отчете выполнены с использованием математической компьютерной программы Microsoft EXCEL, поэтому в итогах может быть расхождение до нескольких рублей за счет округления.

16. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

При применении доходного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Большое количество допущений при определении размера арендной платы при применении доходного подхода повлечет получение в результате искаженного результата, оценщик счел возможным отказаться от использования данного подхода. Кроме того, нежилое помещение на дату оценки находится в неудовлетворительном состоянии, ему требуется капитальный ремонт, отсутствует возможность сдачи в аренду.

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Конечная величина стоимости не выводится путем простого усреднения результатов, полученных с применением подходов к оценке. Как правило, какой-то из подходов является менее важным или вообще малопригодным для оцениваемого имущества, а другой - более важным. Согласно этому, между результатами подходов распределяются весовые коэффициенты их итогового вклада в величину стоимости.

С учетом вышеизложенного проведено согласование результатов с учетом весовых коэффициентов, отражающих долю каждого из использованных методов в определении итоговой стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V1 * Q1 + V2 * Q2 + V3 * Q3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 - стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности каждого из подходов соответственно.

Для оценки помещения применялся единственный сравнительный подход - весовая доля сравнительного подхода принята за 100%.

№п/п	Наименование объектов	Кадастровая стоимость, руб	сравнительный подход, руб.	Весовой показатель, %	затратный подход, руб.	Весовой показатель, %	Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС, руб
1.	Нежилое помещение фельдшерско-акушерского пункта с кадастровым номером 23:30:0101011:639, общей площадью 126,8 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п.Батарейка, ул.Октябрьская, дом 5-а, пом. 1	2 632 402,24	1 079 189	100	-	-	1 079 189

Проанализировав всю имеющуюся информацию, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость нежилого помещения фельдшерско-акушерского пункта с кадастровым номером 23:30:0101011:639, общей площадью 126,8 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п.Батарейка, ул. Октябрьская, дом 5-а, пом. 1, для реализации имущества с торгов в форме открытого аукциона, по состоянию на 01.06.2026 г., составляет:

- без учета НДС - **884 581 (восемьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят один) рубль;**

- с учетом НДС (ставка 22%) - **1 079 189 (один миллион семьдесят девять тысяч сто восемьдесят девять) рублей.**

Примечание: Все расчеты в настоящем отчете выполнены с использованием математической компьютерной программы Microsoft EXCEL, поэтому в итогах может быть расхождение до нескольких рублей за счет округления.

Оценщик

Н.В. Кочура

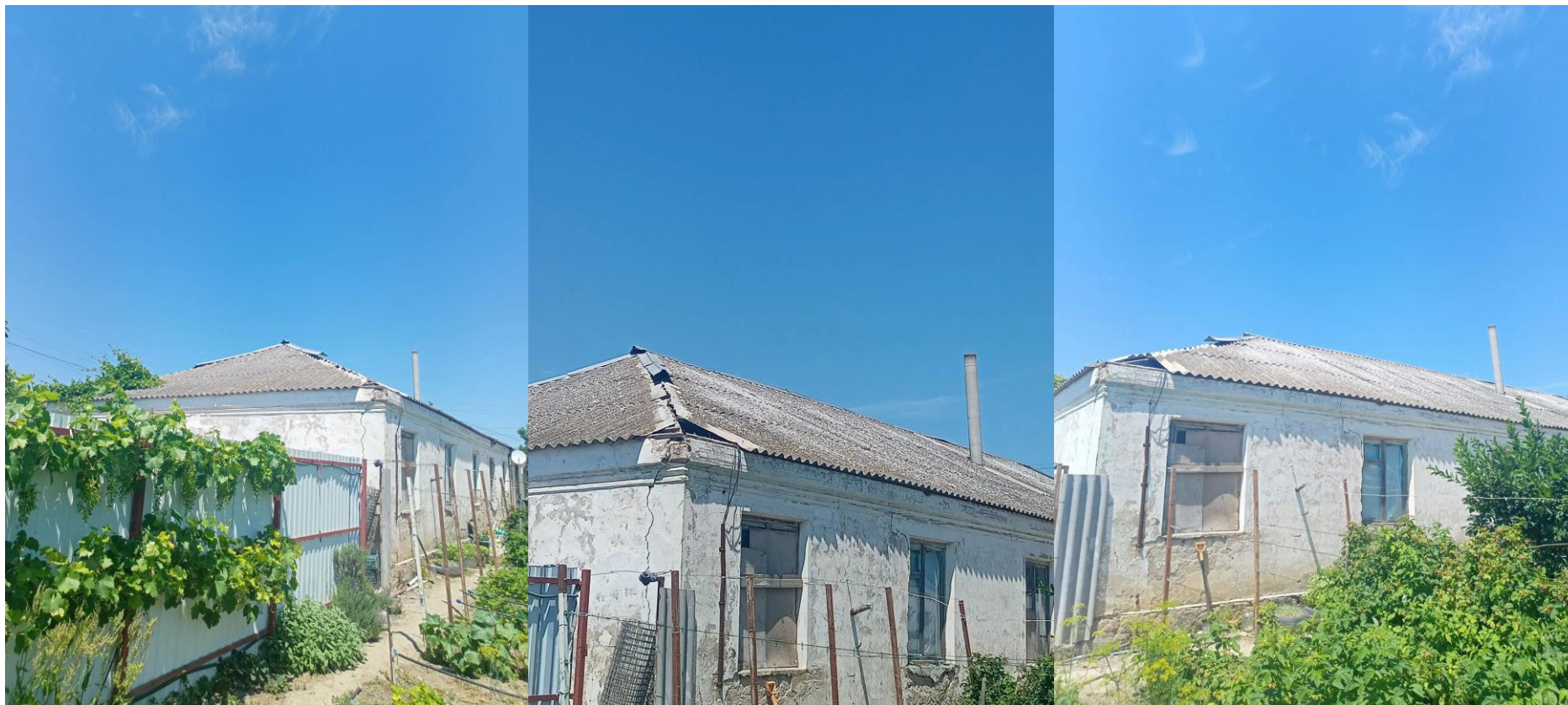
18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с учетом изменений и дополнений, внесенных Федеральными законами РФ от 21.12.01г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и от 14.11.02г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.94 г. № 51-ФЗ (в ред.ФЗ от 20.02.96 г. №18-ФЗ, от 12.08.96 г. №111-ФЗ). Государственная Дума Федерального Собрания РФ. 1994-1996 гг. Москва.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.96 г. № 14-ФЗ (в ред.ФЗ от 12.08.96 г. № 110-ФЗ, от 24.10.97 г. №133-ФЗ). Государственная Дума Федерального Собрания РФ. Москва.
4. Федеральные стандарты оценки: ФСО №№I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200),
5. «Оценка недвижимости». Учебник под редакцией А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой.
6. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: Учеб. пособие для вузов/под ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005.
7. Интернет-ресурс <https://www.avito.ru/>, <https://cre.mirkvartir.ru/>, <https://dvizhka.ru/> и др.
8. Информационная база оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЯ

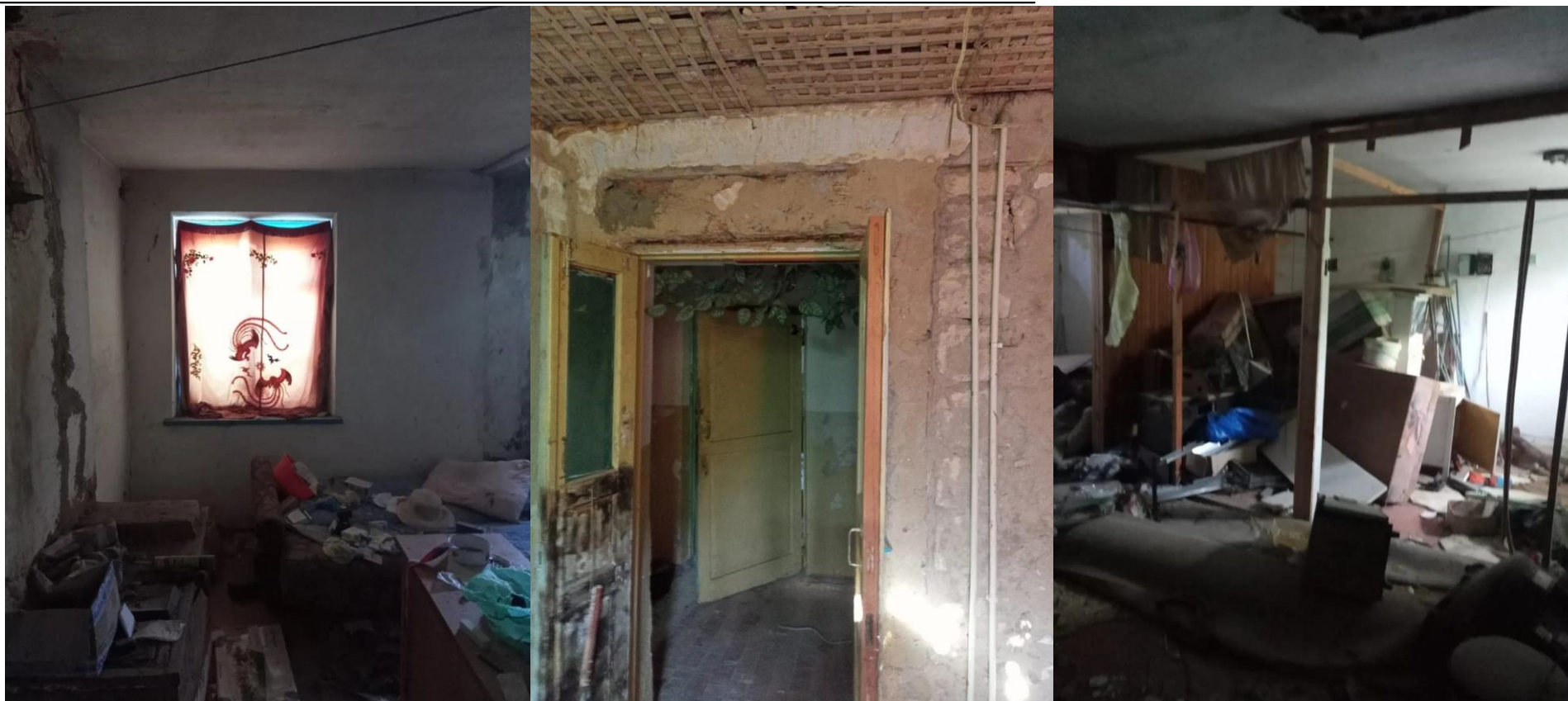
Приложение №1. Фотоматериал.

Местоположение объекта оценки – нежилого помещения фельдшерско-акушерского пункта с кадастровым номером 23:30:0101011:639, общей площадью 126,8 кв.м, по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, п.Батарейка, ул. Октябрьская, дом 5-а, пом. 1

















Приложение №2. Документы оценщика






**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Кочура Наталья Валерьевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 235203787429
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
17 апреля 2008 года, регистрационный № 004303

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  **Ю.В. Козырь**

М.П.

0001338 *

АКТО

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024


МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ
СЛУЖБЫ ПО ТЕМРЮКСКОМУ РАЙОНУ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
(ИФНС России по Темрюкскому району Краснодарского края)
353500, Краснодарский край, Темрюк г., Ленина ул., 102б,
Телефон: 8(861)48) 5-16-40, Телефон факс:
E-mail: r2352@nalog.ru

02.10.2020 № 573911509
На № _____

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **КОЧУРА НАТАЛЬЯ ВАЛЕРЬЕВНА**
проживающий(ая) по адресу **353502, РОССИЯ, Краснодарский край, Темрюк г., Радужная ул., 17, 1.**
на основании сведений **Росреестра**
содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от 02.10.2020**
Вы поставлены на учет **26.06.2020**
в **Инспекции Федеральной налоговой службы по Темрюкскому району Краснодарского края** 2 3 5 2
по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в **качестве оценщика, занимающегося частной практикой**
с присвоением (применением) ИНН: 2 3 5 2 0 3 7 8 7 4 2 9
Заместитель начальника инспекции
Инспекции Федеральной налоговой службы
по Темрюкскому району Краснодарского края


С. Е. Кушанина

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 26090В4000009

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Кочура Наталья Валерьевна.	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 5 600 руб. 00 коп. (Пять тысяч шестьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,112% от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «25» января 2026 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «26» января 2026 г. по «25» января 2027 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2.-10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

От имени Страховщика:
И.О.Ф. Резванова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Краснодар

Дата выдачи «20» января 2026 г.

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 004303 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 004303 от «02» декабря 2024 г., в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СТАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Кочура Наталья Валерьевна
Паспортные данные: Сер. 0319 №480363 выдан ГУ МВД России по Краснодарскому краю (код подразделения - 230-052) 20.02.2020
Адрес регистрации: 353002, Краснодарский край, г. Тесном, ул. Радухная, д. 17, строение 1
2. СОСТРАХОВЩИКИ: 2.1. САО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Патриция, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 936-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, ин-тер.г. муниципальный округ Динеевский, пр-кт Лихачева, д. 15, пом. 21/5, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 5.1. С «06» января 2025 года по «05» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ФРАНШИЗА: 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 7901159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу увеличивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не действующим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Кочура Наталья Валерьевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Страховщиков:

Н.А. Резванова
И.О.Ф. Резванова/
С.Ю. Архангельский

Приложение №3. Объект-аналог №1

krasnodar.cian.ru Купить торговую площадь 55,4м² ул. Красная, Краснодарский край, Темрюкский район, Курчанское с/пос, Св...

циан Умный помощник Разместить за 0 ₽ Войти

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан АВА

Недвижимость в Краснодаре > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Краснодарском крае > Темрюкский район > Курчанское с/пос > пос. Светлый Путь Ленина

Обновлено: сегодня, 11:10 6 просмотров, нет за сегодня

Продается торговая площадь, 55,4 м²

Краснодарский край, Темрюкский район, Курчанское с/пос, Светлый Путь Ленина поселок, ул. Красная [На карте](#)

Покаловаться



15 фото

1 800 000 ₽ Следить за изменением цены Предложить свою цену Например, 1 746 000 ₽

Цена за метр 32 491 ₽ Налог НДС не включен

Показать телефон Написать Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Этэжи Темрюк

Не Цен 1 год Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР Светлана Анатольевна Сердюкова Суперагент

Продается торговое помещение площадью 55 кв. м, расположенное в одноэтажном торговом здании в поселке Светлый Путь Ленина. Объект находится на центральной улице с интенсивным пешеходным и автомобильным трафиком, обеспечивая высокую проходимость и потенциальный поток клиентов. Парковка перед зданием создает дополнительные удобства для посетителей. Помещение полностью подготовлено к коммерческой эксплуатации: выполнен ремонт, подведены все необходимые коммуникации — электричество и вода. Установлена сплит-система для поддержания комфортного микроклимата в любое время года, металлическая дверь и ролл-ставни на окне, что гарантирует безопасность и сохранность имущества. Объект продается без обременений, право собственности зарегистрировано, все документы готовы для быстрого проведения сделки. Владельцем рассматривается вариант обмена на земельный участок.

Источник:

https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/321902925/?context=3.H0YXjOyBwQA.BAw0_q0TUraukn2lG2TM23pn_05Az6DiXnaW_Vtp9XOSMeHuFwO2INnZ1XYFG24DFxvk4Yyoc2DH4yRixoSw1IgSJv06hW_DMk2AE3ZJLg&mlSearchSessionGuid=14119cbbf5a9d7c4de8dc6073b6f3211

Объект-аналог №2

krasnodar.cian.ru Продажа помещения свободного назначения 109.9м² ул. Садовая, 236/3, Краснодарский край, Темрюкский р... 75 % Спрс

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан АВА

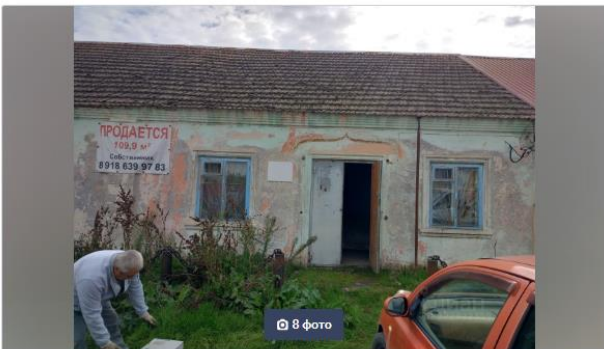
Недвижимость в Краснодаре > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Краснодарском крае > Темрюкский район > Старотитаровское с/пос > Старотитаровская ст-ца > улица Садовая

Обновлено: 11 мар, 08:58 20 просмотров, нет за сегодня

Продается помещение свободного назначения, 109,9 м²

Краснодарский край, Темрюкский район, Старотитаровское с/пос, Старотитаровская станица, ул. Садовая, 236/3 На карте

Покалываться



8 фото

Цена: 1 560 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 513 200 ₽

Цена за метр 14 195 ₽

Налог НДС включен: 281 311 ₽

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 135128067

Документы проверены

Площадь: 109,9 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

Продаётся нежилые помещения, в административном здании, этажность 1. Общей площадью 69,4 кв.м. Вместе с помещениями одним лотом продаётся гаражный бокс, общей площадью 40,5 кв. м. Цена в объявлении указана за два объекта.

Источник:

https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/322922359/?context=3.9MYyFCnY4Jg.mcF9YmvmzquJqZGBhFcGsSOlqmR0FpR9b0urTn0qGxk1OMUcqnSLuGcrBtwUgeUXygIqyW7qD5qCaGwcLyjZsuFls afBRWm0JIRgo7oN_A&mlSearchSessionGuid=14119cbbf5a9d7c4de8dc6073b6f3211

Объект-аналог №3

The screenshot shows a real estate listing on the Cijan.ru website. The title is "Продается торговая площадь, 24 м²" (Commercial premises for sale, 24 m²). The location is "Краснодарский край, Темрюкский район, Старотитаровское с/пос, Старотитаровская ст-ца, пер. Красноармейский" (Krasnodar Krai, Temryuk District, Starotitarovskoye s/po, Starotitarovskaya st-tsa, per. Krasnoarmeyskiy). The price is 500,000 RUB. The listing includes a large photo of the building and a smaller photo of the entrance. The building is a single-story structure with large glass windows and a blue frame. The entrance is marked with a sign. The listing also includes a description of the premises, its location, and contact information for the realtor, Татьяна Юрьевна Сухова.

Продается торговая площадь, 24 м²

Краснодарский край, Темрюкский район, Старотитаровское с/пос, Старотитаровская ст-ца, пер. Красноармейский. [На карте](#)

500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 485 000 ₽

Цена за метр 20 834 ₽

Налог НДС не включен

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Темрюк
Документы проверены

На Циан 1 год

Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Татьяна Юрьевна Сухова

Барбекю-комплексы для дома под ключ!
Краснодарский край!
Из кирпича или камня. Каталог 3D-проектов. Постоплатный график работ по дням.
pin-2009.ru

Площадь 24 м²

Этаж 1 из 1

Помещение Свободно

Продается коммерческое помещение площадью 24 кв. м в торговом комплексе в центре станции Старотитаровской. Выгодное расположение обеспечивает высокую проходимость благодаря близости социальных и торговых объектов. Помещение подходит для различных видов бизнеса: розничной торговли, офиса, парикмахерской или косметического салона. Объект полностью подготовлен для коммерческого использования. Внутренняя отделка включает плиточное покрытие пола и окрашенные стены, что позволяет быстро начать работу без дополнительных вложений. Высота потолков 2,9 м создает комфортное пространство. Подключены центральные коммуникации: электричество (мощность 10 кВт), водоснабжение и канализация. Отопление электрическое, что обеспечивает независимость от сезонных ограничений. Вход один, что удобно для контроля посетителей. Торговый комплекс располагает наземной парковкой, что повышает доступность для клиентов на личном транспорте. Старотитаровская — развивающийся населенный пункт с устойчивым спросом на услуги и товары, что делает вложения в коммерческую недвижимость перспективными. Объект оформлен в собственность, доступно полное юридическое сопровождение сделки. Для уточнения деталей и организации просмотра свяжитесь с продавцом. Дополнительно оплачивается комиссия с покупателя. Код пользователя: 189242 Номер в базе: 9566243

Источник:

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/326594344/?context=3.brID8jESyHs.lsgMK1IVveUHHBpfCPd87exNi0USOLxJDY3jwZhiDospfKxZztOUXP-xQV443Tew7ugPbqBXRtBch6Yiz-XTMmbX75wQ7RWjE4GT8W8kCQ&mlSearchSessionGuid=42c629652198a690a2a3a80d70831280>

Приложение №4. Документы, предоставленные заказчиком, используемые оценщиком для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки

Российская Федерация
Краснодарский край
отдел ГБУ КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ»
по Темрюкскому району

Область, республика, край Краснодарский край
Район р-н Темрюкский
Город (др. поселение) п Батарейка
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№ 1 (фельдшерско-акушерский пункт)

в доме №5а, ул. Октябрьская
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	17153					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер	23:30:0101011:639					
	А	Б	В	Г	Д	Е

СОГЛАСОВАНО

_____	_____
(собственник (владелец) объекта недвижимости)	(руководитель организации осуществляющей техническую инвентаризацию)
_____	_____
(должность)	(подпись)
_____	_____
(подпись)	

Паспорт составлен по состоянию на « 13 » сентября 2024 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

[illegible]

Краснодарский край, р-н Темрюкский, п Батарейка, ул Октябрьская, в доме №5а, 1 (фельдшерско-акушерский пункт)

Расположенного в городе (другом поселении) п Батарейка
по ул. (пер.) ул. Октябрьская в доме №5а

Краснодарский край, р-н Темрюкский, п Батарейка, ул Октябрьская, в доме №5а, 1 (фельдшерско-акушерский пункт)

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1976 Этажность 1 Физический износ 0 %

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	Каменные, т.с. 0,45 м
2	Перегородки	Кирпичные, деревянные
3	Перекрытия	Деревянные утепленные
4	Полы:	
	а). в основных комнатах	Дощатые
	б). в других комнатах	Дощатые
	в).	
	г).	
5	Оконные	одинарные створные деревянные
	Дверные	Деревянные филенчатые
6	Отделка стен:	
	а). в основных комнатах	Оштукатурено, побелено
	б). в других комнатах	Оштукатурено, побелено
	в).	
	г).	
7	Отделка потолков:	
	а). в основных комнатах	Оштукатурено, побелено
	б). в других комнатах	Оштукатурено, побелено
	в).	
	г).	
8	Вид отопления	Печное
9	Электро и сантехнические устройства	Прошнуровано и пронумеровано: 3 листа Ведущий бухгалтер, временно исполняющий обязанности начальника отдела ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по Темрюкскому району Колесник С.В.
	Электричество	
	Водопровод	
	Канализация	
	Горячее водоснабжение	
	Ванны	
	Газоснабжение	
	Напольные электроплиты	
	Телефон	
	Радио	
	Телевидение	
	Сигнализация	
	Мусоропровод	
	Лифт	
	Вентиляция	

IV. Стоимость помещения

Полная балансовая стоимость 222 994 руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа 106 519 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2012 г. руб.

Врио начальника отдела

Колесник С. В.

Техник-инвентаризатор

Соколова Н. В.

Краснодарский край, р-н Темрюкский, п. Батарейка, ул. Октябрьская, в доме №5а, 1 (фельдшерско-акушерский пункт)

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" 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

На основании запроса от 19.01.2026, поступившего на рассмотрение 19.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4587247			
Кадастровый номер:		23:30:0101011:639	
Номер кадастрового квартала:		23:30:0101011	
Дата присвоения кадастрового номера:		03.09.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 17153; Условный номер 23-23-44/047/2008-951	
Местоположение:		Краснодарский край, Темрюкский район, п. Батарейка, ул. Октябрьская, дом 5-а, пом. 1	
Площадь, м2:		126.8	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Помещение фельдшерско-акушерского пункта	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		2632402.24	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		23:30:0101011:401	
Виды разрешенного использования:		нежилое	
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, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A0F5A599507BCEAD39D2DFAB52F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4587247			
Кадастровый номер:		23:30:0101011:639	
Получатель выписки:		Колодина Нина Григорьевна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ЗАПОРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A0F5A599507BCEAD39D2DFAB52F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4587247			
Кадастровый номер:		23:30:0101011:639	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Запорожское сельское поселение Темрюкского 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 23-23-44/012/2013-069 07.03.2013 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи имущества, выдан 29.12.2012 Решение Совета Муниципального образования Темрюкский район, № 461, выдан 21.12.2012 Решение Совета Запорожского Сельского поселения Темрюкского района, № 223, выдан 24.01.2012 Распоряжение администрации муниципального образования Темрюкский район, № 1453-р, выдан 29.12.2012 Распоряжение Администрации Запорожского сельского поселения, № 17-р, выдан 18.02.2013
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

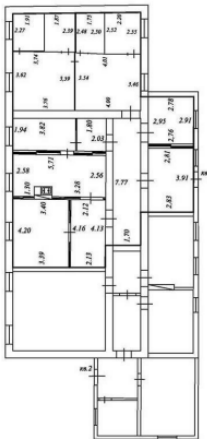
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A2F5A599507B5C6D39E02DFAB5239A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4587247			
Кадастровый номер:		23:30:0101011:639	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о 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: 0091A2F5A599507B5C6D39E02DFAB5239A Выдано: 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: 5
19.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4587247			
Кадастровый номер: 23:30:0101011:639		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Прочая информация