



**ООО «Мобильный оценщик»**

г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский,  
ул Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>

# Отчет № 9-260127-2537711

**об оценке недвижимого имущества**

- 1. Земельный участок, общей площадью 722 400 кв.м, кадастровый №23:23:1201000:1139, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Отрадненский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское»**
- 2. Земельный участок, общей площадью 670 800 кв.м, кадастровый № 23:23:1201000:1140, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Отрадненский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское»)**

Основание для проведения оценки:	Договор № 50005434375 от 22.09.2025 Задание на оценку №9-260127-2537711 от 27.01.2025
Дата оценки:	26.02.2026
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 26.02.2026 по 03.03.2026
Дата составления Отчета об оценке:	03.03.2026
Цель проведения оценки:	Для установления начальной цены в положении о реализации заложенного имущества
Заказчик Отчета:	ПАО Сбербанк

**Структура отчета**

1.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	4
2.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....	6
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ .	8
3.1.	УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ .....	8
3.2.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	8
3.2.1.	<i>СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ .....</i>	8
3.2.2.	<i>ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ..</i>	9
3.2.3.	<i>ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</i>	9
3.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
3.4.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....	11
3.5.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ .....	11
3.6.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	11
3.7.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	13
4.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
4.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
4.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	15
4.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	18
4.3.1.	<i>ОСМОТР И ФОТОФИКСАЦИЯ .....</i>	21
4.3.2.	<i>ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....</i>	21
4.3.3.	<i>АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....</i>	21
4.3.4.	<i>ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</i>	22
4.3.5.	<i>ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</i>	22
5.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
5.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	23
5.1.1.	<i>АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2025 ГОДА .....</i>	23
5.1.2.	<i>ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ .....</i>	24
5.1.3.	<i>СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ЗА ЯНВАРЬ - ДЕКАБРЬ 2025 ГОДА .....</i>	30
5.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	31
5.3.	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	37
5.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РАЗНЫХ РАЙОНАХ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	39
5.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	41
5.6.	РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ РФ ЗА 2025 ГОД.....	41
5.7.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
5.8.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	58
5.9.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	58
6.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	60
6.1.	НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	60
7.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	61
7.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	61
7.2.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА .....	62
7.2.1.	<i>МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....</i>	62
7.2.2.	<i>МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ.....</i>	63
7.2.3.	<i>МЕТОД РАСПРЕДЕЛЕНИЯ .....</i>	63
7.2.4.	<i>МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ .....</i>	63
7.2.5.	<i>МЕТОД ОСТАТКА.....</i>	63

7.2.6.	МЕТОД ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	65
7.2.7.	ВЫВОД ПО ВЫБОРУ ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА .....	65
7.3.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	66
7.3.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА .....	66
7.3.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	67
8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	77
9.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	78
10.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	80
11.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	84
12.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ .....	85
13.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ .....	86
13.1.	ФОТОМАТЕРИАЛЫ .....	87
13.2.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	98
13.3.	КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	132

# 1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	9-260127-2537711
Основание для проведения оценки	Договор об оказании услуг №50005434375 на проведение оценки от 22.09.2025 между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку №9-260127-2537711 от 27.01.2025
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Земельный участок, общей площадью 722 400 кв.м, кадастровый №23:23:1201000:1139, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Отрадненский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское»; 2. Земельный участок, общей площадью 670 800 кв.м, кадастровый № 23:23:1201000:1140, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Отрадненский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское». Имущественные права: право собственности. Обременения: при расчете стоимости не учитываются
Стоимость	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Для установления начальной цены в положении о реализации заложенного имущества. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Предпосылки стоимости	<p><i>Предпосылки рыночной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• Дата оценки – текущая (26.02.2026);</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> <p><i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• Дата оценки – текущая (26.02.2026);</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>• Характер сделки – в условиях вынужденной продажи, ограниченный срок экспозиции 1 месяц.</li> </ul>
Дата оценки	Текущая (26.02.2026)
Дата составления Отчета	03.03.2026

Наименование	Описание	
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.</li> <li>• Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.</li> <li>• Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.</li> <li>• Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>• Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.</li> <li>• Документы, предоставленные Заказчиком посредством электронного документооборота, считаются заверенными и достоверными.</li> <li>• Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.</li> </ul>	
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Осмотр объекта оценки проводить не требуется</li> <li>• Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.</li> <li>• Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку.</li> <li>• В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</li> <li>• Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.</li> <li>• Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.</li> </ul>	
Показатель	<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, НДС не облагается<sup>1</sup></b>	
	Объект оценки 1	Объект оценки 2
Рыночная стоимость, руб.	24 740 000 (Двадцать четыре миллиона семьсот сорок тысяч) руб.	23 090 000 (Двадцать три миллиона девяносто тысяч)
Ликвидационная стоимость, руб.	14 349 200 (Четырнадцать миллионов триста сорок девять тысяч двести) руб.	13 392 200 (Тринадцать миллионов триста девяносто две тысячи двести)

<sup>1</sup> НК РФ, ст. 146, п. 2, пп. 6

## 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация полностью соответствует разделу «Задание на оценку» №9-260127-2537711 от 27.01.2025, содержащемуся в Договоре об оказании услуг №50005434375 на проведение оценки от 22.09.2025.

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	1. Земельный участок, общей площадью 722 400 кв.м, кадастровый №23:23:1201000:1139, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Отрадненский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское»; 2. Земельный участок, общей площадью 670 800 кв.м, кадастровый № 23:23:1201000:1140, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Отрадненский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское». Имущественные права: право собственности. Обременения: при расчете стоимости не учитываются
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Земельный участок, кадастровый №23:23:1201000:1139, площадь 722 400 кв.м 2. Земельный участок, кадастровый №23:23:1201000:1140, площадь 670 800 кв.м
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1.Земельный участок, кадастровый №23:23:1201000:1139, площадь 722 400 кв.м 2. Земельный участок, кадастровый №23:23:1201000:1140, площадь 670 800 кв.м
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемые права на объект оценки: право собственности. Имеющиеся обременения и ограничения прав: Ипотека. Запрещение регистрации. Оценка производится в предположении отсутствия имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений) оцениваемых прав.
Наличие обременений в отношении объекта оценки	Не зарегистрировано
Цель оценки	Для установления начальной цены в положении о реализации заложенного имущества. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Федеральный закон, в соответствии с которым проводится оценка	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Предпосылки стоимости	<i>Предпосылки рыночной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• Дата оценки - текущая;</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul> <i>Предпосылки ликвидационной стоимости:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• Дата оценки - текущая;</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>• Характер сделки – в условиях вынужденной продажи, ограниченный срок экспозиции 1 месяц.</li> </ul>
Дата оценки	Текущая
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы по Объекту оценки, необходимые для оценки Объекта: •копия выписки из ЕГРН или отчет на основании выписки ЕГРН по объекту оценки
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	•Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. •Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.

Показатель	Описание или характеристика показателя
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.</li> <li>• Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.</li> <li>• Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>• Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.</li> <li>• Документы, предоставленные Заказчиком посредством электронного документооборота, считаются заверенными и достоверными.</li> <li>• Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.</li> </ul>
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Осмотр объекта оценки проводить не требуется.</li> <li>• Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.</li> <li>• Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку.</li> <li>• В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</li> <li>• Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.</li> <li>• Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.</li> </ul>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется

### **3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ**

#### **3.1. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ**

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО «СФСО».

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

##### **3.2.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ**

1. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
2. Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
3. При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
4. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
5. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
6. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
8. Документы, предоставленные Заказчиком посредством электронного документооборота, считаются заверенными и достоверными.

9. Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

### **3.2.2. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ЕСЛИ ОНИ ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ**

1. Осмотр объекта оценки проводить не требуется.
2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
3. Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).
4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
5. Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.

### **3.2.3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
3. Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
4. Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с условиями Задания на оценку. Заказчиком оценки предоставлены фотографии оцениваемых земельных участков по результатам проведенного специалистами Заказчика осмотра. Функциональное назначение оцениваемых земельных участков по предоставленным фотоматериалам – обрабатываемые земли (пашни). При этом, согласно данным Акта проверки имущества от 23.02.2026, в графе 4 таблицы 2 «Перечень проверяемого имущества» есть следующие сведения «Объект расположен по другому адресу (геопозиция не совпадает)». В связи с данной ситуацией, оценка выполняется исходя из предположения, что идентификация объектов оценки при осмотре проведена верно, представленные фотоматериалы соответствуют оцениваемым земельным участкам и принятое функциональное назначение земельных участков к расчетам («пашни») – верное.
5. Заказчиком оценки не предоставлены данные об инженерной оснащенности и элементах благоустройства (наличия подъездных путей с твердым покрытием) оцениваемого земельного участка. Оценщик исходит из допущения и принимает к расчетам характеристики объекта оценки, типичные для подобных объектов: «Подключение к инженерным коммуникациям отсутствует, подъездные пути – преимущественно грунтовые дороги». Оценщик исходит из допущения, что вся информация полученная, от Заказчика является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.
6. Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
7. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
8. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию,

предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.

9. Заказчиком не была предоставлена вся необходимая документация для проведения оценки, в связи с этим оценщик делает допущение, что вся недостающая информация по объекту оценки была принята на основании данных, предоставленных заказчиком, и данных, размещенных в открытых источниках сети Интернет.

### 3.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В таблице ниже представлены реквизиты заказчика оценки.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Параметр	Описание параметра
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Сокращенное наименование	ПАО Сбербанк
Юридический адрес (место нахождения)	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/ 773601001
ОГРН	1027700132195
Дата присвоения ОГРН	16.08.2002

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Описание параметра
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Сокращенное наименование	ООО «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34, к. 10, помещ. 30/4
ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Страховой полис	Полис страхования ответственности юридического лица № 2500SB40R8737 на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) руб., срок действия договора страхования с 24.09.2025 по 23.09.2026, выдан САО «ВСК»
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 (в посл. ред.)	Соответствует

Ниже приведен список оценщиков (далее по тексту Оценщик) и специалистов, участвовавших в выполнении работ.

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Протасова Ирина Вадимовна	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № ПП № 595421, выдан ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров» Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 27.12.2005)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 040113-1 от 27.06.2024 по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр»
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 035374-2 от 10.11.2023 по направлению «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр»
	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 890, дата вступления 23.03.2021). Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10. Тел.: +7 (495) 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
	Полис страхования ответственности оценщика № 2500S11405375, выдан САО «ВСК» 15.12.2025 на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, срок действия с 01.01.2026 по 31.12.2026
	Стаж работы в оценочной деятельности: с 2005 года Место нахождения: 109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, помещ. 30/4

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
	Номер контактного телефона: 8 (495) 107-97-67
	Почтовый адрес: 109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, помещ. 30/4
	Адрес электронной почты: info@ocenka.mobi

### 3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

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

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### 3.5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

### 3.6. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

*Объект оценки* - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п.11 ФСО I).

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

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

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

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

*Предпосылки стоимости* - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п.1 ФСО II)

*Объектом-аналогом объекта оценки* для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Цена объекта оценки* – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

*Стоимость* - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

*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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (п.13 ФСО II)

*Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)* представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п.14 ФСО I).

*Цель оценки* представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п.9 ФСО I).

*Допущение* представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (п.10 ФСО I).

*Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки* – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

*Сокращённый срок экспозиции объекта оценки* – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

*Ликвидационная стоимость объекта оценки* – 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. (Статья 3, Глава I ФЗ№135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

*Пользователи результата оценки* - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (п.15 ФСО I)

*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. (п.27 ФСО V).

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

*Наиболее эффективное использование* определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

*Наиболее эффективное использование объекта*, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

*Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования* при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

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

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

*Аренда (имущественный найм)* – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

### **3.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «Мобильный оценщик». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных стандартов оценки.

## 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ Оценщику была предоставлена информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики оцениваемых объектов, необходимых для проведения оценочных работ, являлись:

#### **Копии документов, предоставленные для оценки имущества:**

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 23:23:1201000:1139 №КУВИ-001/2026-7479356 от 23.01.2026.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 23:23:1201000:1140 №КУВИ-001/2026-7479499 от 23.01.2026.
3. Договор купли-продажи недвижимости от 09.10.2023.
4. Акт проверки имущества от 23.02.2026.

#### **Перечень источников внешней информации**

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>).
2. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ).
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

#### **Перечень нормативных актов**

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

## 4.2. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объекты оценки расположены по адресу: Краснодарский край, р-н Отрадненский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское».

На следующих рисунках представлено местоположение объектов оценки, для которых определяется стоимость.

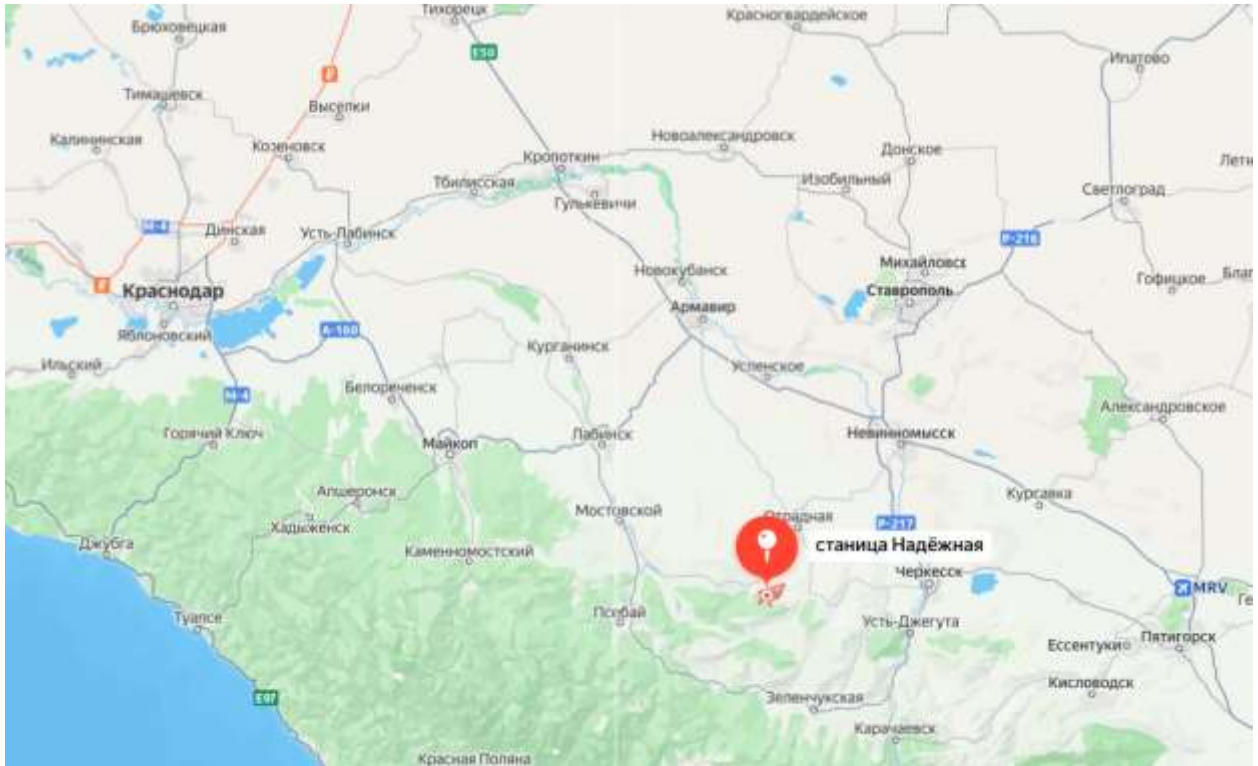


Рисунок 1. Ориентировочное местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты Краснодарского края<sup>2</sup>



Рисунок 2. Ориентировочное местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты Отрадненского района Краснодарского края

<sup>2</sup> Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс.Картам. Яндекс.Карты – это поисково-информационный сервис <http://www.yandex.ru/maps>

### Описание Краснодарского края<sup>3</sup>

Краснодарский край – субъект Российской Федерации, расположенный на юго-западе страны. Входит в состав Южного федерального округа. Административный центр – город Краснодар.

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

Из общей протяженности границы в 1 540 км – 740 км проходит вдоль моря. Наибольшая протяженность края с севера на юг – 327 км, с запада на восток – 360 км. Территория Краснодарского края 75 485 кв. км.

Краснодарский край делится рекой Кубань на две части: северную – равнинную (2/3 территории), расположенную на Кубано-Приазовской низменности, и южную – предгорную и горную (1/3 территории), расположенную в западной высокогорной части Большого Кавказа.

Численность населения Краснодарского края по данным Росстата составляет 5 842 238 чел. (по данным на 2025).

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

К наиболее крупным населенным пунктам относятся: Краснодар (1 154,9 тыс. чел.), Сочи (445,15 тыс. чел.), Новороссийск (261,97 тыс. чел.), Армавир (185,4 тыс. чел.), Анапа (84,8 тыс. чел.), Ейск (81,1 тыс. чел.), Геленджик (80,5 тыс. чел.), Кропоткин (73,9 тыс. чел.), Славянск-на-Кубани (60,8 тыс. чел.), Туапсе (60,1 тыс. чел.) и др.



Рисунок 3. Расположение Краснодарского края на карте РФ

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

В связи с проведенной в г. Сочи Олимпиады 2014 года произошел приток инвестиций в инфраструктуру Черноморского побережья Краснодарского края, что повысило инвестиционный климат Краснодарского края и послужило толчком его дальнейшего развития.

#### Промышленность

Ведущее место в структуре промышленности принадлежит перерабатывающим производствам. Пищевая отрасль обеспечивает 42,8% общего объема промышленной продукции; далее идут электроэнергетика (13,4%), топливная отрасль (10,5%), машиностроение и

<sup>3</sup> Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Краснодарский\\_край](https://ru.wikipedia.org/wiki/Краснодарский_край)

металлообработка (9,4%) и промышленность строительных материалов (7,9%). На химический и лесной комплексы приходится всего по 3-4% промышленного производства. Доля легкой отрасли совсем незначительна (1,3%). Отличительной чертой промышленной инфраструктуры Краснодарского края является высокая степень концентрации специализированных производств в основных промышленных центрах – Краснодаре (где сосредоточено более трети краевого промышленного потенциала), Армавире и Новороссийске.

#### *Сельское хозяйство*

В экономике России край выделяется как важнейший сельскохозяйственный регион страны. Краснодарский край – лидер по валовому сбору зерна (10% от общероссийского) и сахарной свеклы (17,3%), один из ведущих производителей семян подсолнечника (15%) и виноградных вин (37%), а также является основным производителем российского чая.

Краснодарский край занимает значимые места среди регионов России по поголовью коров, но при этом относится к лидерам в ЮФО и входит в тройку лидеров России по производству молока.

#### *Транспорт*

Морские порты края обеспечивают прямой выход через Азовское и Черное моря на международные внешнеторговые пути и перерабатывают более 35 процентов внешнеторговых российских и транзитных грузов морских портов России, обслуживают около трети российского нефтеэкспорта.

По территории края проходят важнейшие железнодорожные маршруты федерального значения, которые ориентированы в сторону морских международных портов края и курортов Черного и Азовского морей.

Трубопроводный транспорт представлен международным нефтепроводом «Тенгиз – Новороссийск» и газопроводом «Россия – Турция» («Голубой поток»).

#### *Воздушный*

В Краснодарском крае работают пять аэропортов, объединенные в группу «Базэл Аэро». Аэропорты в Краснодаре, Сочи и Анапе являются международными, аэропорты в Геленджике и Ейске – внутренними. Аэропорт «Пашковский» (Краснодар) – один из крупнейших аэропортов в России.

#### *Автомобильный*

По территории Краснодарского края проходят:

- Федеральная автомагистраль Е 115—М4 «Москва — Новороссийск»;
- Автомагистраль Е 50—Р217 «Кавказ»;
- Автомагистраль Е 97—А290 «Новороссийск — Керчь»;
- Автомагистраль Е 97—А147 «Джубга — граница с Абхазией»;
- Трассы А146, А148, А149, А160.

#### *Железнодорожный*

Через Краснодарский край проходят железнодорожные маршруты, ведущие в Ставропольский край, Абхазию и в Крым.

#### *Водный*

Портовыми городами на Азовском море являются: Ейск и Темрюк. Портовые города Черного моря: Порт Кавказ, Тамань, Анапа, Новороссийск, Геленджик, Туапсе, Сочи. На долю указанных портов приходится до 40% грузооборота всех портов Российской Федерации. Порты Новороссийск и Туапсе обеспечивают перевалку 75% сухих грузов, проходящих через портовое хозяйство юга России, обслуживают третью часть российского экспорта нефти.

#### **Описание Отрадненского района<sup>4</sup>**

Отрадненский район – административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в Краснодарском крае России. Административный центр – станция Отрадная.

Район расположен на юго-востоке края, граничит: на востоке – со Ставропольским краем, на юге – с Карачаево-Черкесией, на севере и западе – с Новокубанским, Лабинским и Успенским районами Краснодарского края. Общая площадь района составляет 2 453,09 кв. км.

Численность населения Отрадненского района по данным на 2025 г. составляет 65 456 человек, все – сельские жители.

На территории Отрадненского района имеется 186 600 га сельскохозяйственных угодий, в том числе пашни 96 200 га. Дальнейшее развитие агропромышленного комплекса района представляется главным образом в повышении эффективности хозяйствования, оптимизации качественных показателей (продуктивности) на предприятиях всех форм собственности.

<sup>4</sup> Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Отрадненский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Отрадненский_район)

Промышленный потенциал района в основном состоит из средних и мелких промышленных производителей, ориентированных на производство мебели, оказание коммунальных услуг и переработку сельскохозяйственной продукции.


#### 4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ<sup>5</sup>

Объекты оценки – недвижимое имущество: земельные участки.

Характеристики оцениваемых объектов приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе 4.1. «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Характеристики оцениваемых объектов представлены далее в таблице. Учитывая местоположение оцениваемых земельных участков на территории одного района, то описание местоположения приводится общее для всех объектов оценки.

Таблица 6. Характеристика местоположения объекта оценки<sup>6</sup>

Наименование	Значение показателя
Адрес (местоположение)	Краснодарский край, р-н Отраденский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское»
Удаленность от краевого центра и других крупных городов края	215 км от Краснодара, 110 км от Ставрополя
Типовая зона в пределах региона	Прочие населенные пункты
Тип окружающей застройки	Свободная от капитальной застройки территория
Ближайший населенный пункт	станция
Характеристика подъездных путей	Есть дороги (преимущественно грунтовые)
Локальное местоположение объекта оценки 1 (голубой контур) и объекта оценки 2 (фиолетовый контур) на фрагменте карты вблизи стан. Надежная Краснодарского края <sup>7</sup>	 <p>Местоположение частей земельного участка в составе объекта оценки 1 (многоконтурный земельный участок)</p> <p>Местоположение частей земельного участка в составе объекта оценки 2 (многоконтурный земельный участок)</p>

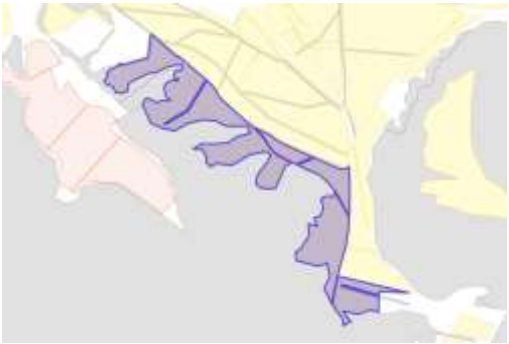
<sup>5</sup> Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

<sup>6</sup> Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

<sup>7</sup>Источник

информации:  
[https://nspd.gov.ru/map?zoom=14.467334475072771&coordinate\\_x=4611222.611739796&coordinate\\_y=5492150.408396977&baselayerId=36345&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&active\\_layers=36048&selectedCard=50583620%2C36368%2C23%3A23%3A1201000%3A1140](https://nspd.gov.ru/map?zoom=14.467334475072771&coordinate_x=4611222.611739796&coordinate_y=5492150.408396977&baselayerId=36345&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048&selectedCard=50583620%2C36368%2C23%3A23%3A1201000%3A1140)

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики земельного участка 1

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Наименование объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	23:23:1201000:1139	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-7479356 от 23.01.2026
Площадь земельного участка, кв.м	722 400	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-7479356 от 23.01.2026
Адрес земельного участка	Краснодарский край, р-н Отрадненский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское»	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-7479356 от 23.01.2026
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-7479356 от 23.01.2026
Разрешенное использование (по документам)	Для сельскохозяйственного производства	
Кадастровая стоимость, руб.	7 765 800	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-7479356 от 23.01.2026
Оформленное право	Право собственности	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-7479356 от 23.01.2026
Регистрационный номер права, дата регистрации права	23:23:1201000:1139-23/253/2023-8 от 16.10.2023	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-7479356 от 23.01.2026
Форма участка	Многоконтурный, состоит из 4 контуров Удобная для механизированной обработки	Данные геоинформационного портала ПД «НСПД» <a href="https://nspd.gov.ru/map?zoom=14.980264237604787&amp;coordinate_x=4610835.882317803&amp;coordinate_y=5491293.170436676&amp;baseLayerId=0&amp;theme_id=1&amp;is_copy_url=true&amp;active_layers=36048&amp;selectedCard=50497484%2C36368%2C23%3A23%3A1201000%3A1139">https://nspd.gov.ru/map?zoom=14.980264237604787&amp;coordinate_x=4610835.882317803&amp;coordinate_y=5491293.170436676&amp;baseLayerId=0&amp;theme_id=1&amp;is_copy_url=true&amp;active_layers=36048&amp;selectedCard=50497484%2C36368%2C23%3A23%3A1201000%3A1139</a>
Виды использования	Используется под пашню	С учетом принятых допущений (см. раздел 3.2.3) по данным визуального осмотра по предоставленным фотоматериалам
Наличие строений	Свободный от капитальной застройки	Данные визуального осмотра по предоставленным фотоматериалам
Инженерная оснащенность	Коммуникации отсутствуют	С учетом принятых допущений (см. раздел 3.2.3)
Картографическое отображение земельного участка 1		Данные геоинформационного портала ПД «НСПД» <sup>8</sup>

<sup>8</sup> Источник информации:[https://nspd.gov.ru/map?zoom=14.980264237604787&coordinate\\_x=4610835.882317803&coordinate\\_y=5491293.170436676&baseLayerId=0&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&active\\_layers=36048&selectedCard=50497484%2C36368%2C23%3A23%3A1201000%3A1139](https://nspd.gov.ru/map?zoom=14.980264237604787&coordinate_x=4610835.882317803&coordinate_y=5491293.170436676&baseLayerId=0&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048&selectedCard=50497484%2C36368%2C23%3A23%3A1201000%3A1139)

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики земельного участка 2

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Наименование объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	23:23:1201000:1140	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-7479499 от 23.01.2026
Площадь земельного участка, кв.м	670 800	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-7479499 от 23.01.2026
Адрес земельного участка	Краснодарский край, р-н Отрадненский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское»	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-7479499 от 23.01.2026
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-7479499 от 23.01.2026
Разрешенное использование (по документам)	Для сельскохозяйственного производства	
Кадастровая стоимость, руб.	7 211 100	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-7479499 от 23.01.2026
Оформленное право	Право собственности	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-7479499 от 23.01.2026
Регистрационный номер права, дата регистрации права	23:23:1201000:1140-23/253/2023-8 от 19.09.2023	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-7479499 от 23.01.2026
Форма участка	Многоконтурный, состоит из 5 контуров Удобная для механизированной обработки	Данные геоинформационного портала ПД «НСПД» <a href="https://nspd.gov.ru/map?zoom=14.467334475072771&amp;coordinate_x=4611222.611739796&amp;coordinate_y=5492150.408396977&amp;baseLayerId=36345&amp;theme_id=1&amp;is_copy_url=true&amp;active_layers=36048&amp;selectedCard=50583620%2C36368%2C23%3A23%3A1201000%3A1140">https://nspd.gov.ru/map?zoom=14.467334475072771&amp;coordinate_x=4611222.611739796&amp;coordinate_y=5492150.408396977&amp;baseLayerId=36345&amp;theme_id=1&amp;is_copy_url=true&amp;active_layers=36048&amp;selectedCard=50583620%2C36368%2C23%3A23%3A1201000%3A1140</a>
Виды использования	Используется под пашню	С учетом принятых допущений (см. раздел 3.2.3) по данным визуального осмотра по предоставленным фотоматериалам
Наличие строений	Свободный от капитальной застройки	Данные визуального осмотра по предоставленным фотоматериалам
Инженерная оснащенность	Коммуникации отсутствуют	С учетом принятых допущений (см. раздел 3.2.3)

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Картографическое отображение земельного участка 2		Данные геоинформационного портала ПД «НСПД» <sup>9</sup>

#### 4.3.1. ОСМОТР И ФОТОФИКСАЦИЯ

В соответствии с условиями Задания на оценку оценка проводится без проведения осмотра. Фотоматериалы Заказчиком не предоставлены.

#### 4.3.2. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете об оценке оценивается:

- право собственности на земельный участок площадью 722 400 кв.м с кадастровым номером 23:23:1201000:1139, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Отрадненский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское»;
- право собственности на земельный участок площадью 670 800 кв.м с кадастровым номером 23:23:1201000:1140, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Отрадненский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское».

Согласно статье 209 «Содержание права собственности», Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право собственности на оцениваемые земельные участки подтверждено Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Реквизиты оформленных прав представлены в таблице ранее по отчету. На дату составления отчета правообладатель объектов оценки – юридическое лицо ООО «Юг-Агро» (ИНН 2372028497, адрес юридического лица: 352906, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Шоссейная, д. 57б, офис 5.

#### 4.3.3. АНАЛИЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В соответствии с представленными документами на объекты оценки зарегистрированы обременения: ипотека в пользу ПАО Сбербанк (ИНН: 7707083893), запрещение регистрации

<sup>9</sup> Источник информации:

[https://nspd.gov.ru/map?zoom=14.663737478566553&coordinate\\_x=4611335.408275416&coordinate\\_y=5492386.907542191&baseLayerId=235&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&active\\_layers=36048&selectedCard=50583620%2C36368%2C23%3A23%3A1201000%3A1140](https://nspd.gov.ru/map?zoom=14.663737478566553&coordinate_x=4611335.408275416&coordinate_y=5492386.907542191&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048&selectedCard=50583620%2C36368%2C23%3A23%3A1201000%3A1140)

(Постановление судебного пристава-исполнителя Армавирское ГОСП, №382257609/2325 (85978/25/23025-ИП), выдан 13.03.2025, Армавирское ГОСП и № 417328876/2325 (536572/25/23025-ИП), выдан 28.11.2025, Армавирское ГОСП).

В соответствии с условиями Задания на оценку настоящая оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц.

#### **4.3.4. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки, по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

#### **4.3.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Не выявлены.

## 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

#### 5.1.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2025 ГОДА <sup>10</sup>

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

	2025 г.	В % к 2024 г.	Справочно 2024 г. в % к 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	213 515,8 <sup>1)</sup>	101,0 <sup>1)</sup>	104,9
Реальные располагаемые денежные доходы		107,4 <sup>2)</sup>	108,2

1) Первая оценка.  
2) Оценка.

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0

	2025 г.	В % к 2024 г.	Декабрь 2025 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2024 г.	ноябрю 2025 г.	2024 г. в % к 2023 г.	декабрю 2024 г. в % к ноябрю 2024 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4		104,1	121,3	105,5	108,7	116,8
Индекс промышленного производства		101,3		103,7	119,0	105,1	108,7	115,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	10 627,5	104,9	379,1	115,5	52,0	96,7	95,6	54,2
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	108,1	100,4	16,6	119,2	в 2,1р.	97,6	80,9	в 2,2р.
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5 537,8	99,3	488,6	98,7	105,3	100,5	104,2	103,4
в том числе железнодорожного транспорта	2 479,8	98,2	209,1	94,0	101,6	95,7	106,3	103,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	61 315,0	102,6	6 133,2	103,9	117,1	107,7	105,0	116,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	19 939,8	102,7	1 820,8	103,1	106,2	104,3	104,3	106,4
Индекс потребительских цен		108,7		105,6	100,3	108,5	109,5	101,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		101,9		96,7	98,4	112,1	107,9	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7 <sup>3)</sup>	87,8	1,6	91,9	100,5	79,8	78,1	99,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3 <sup>3)</sup>	80,5	0,3	100,2	105,5	71,5	68,2	102,0

3) В среднем за месяц.

	Ноябрь 2025 г.	В % к ноябрю 2024 г.	Январь- ноябрь- 2025 г. в % к январю- ноябрю 2024 г.	Справочно	
				ноябрь 2024 г. в % к ноябрю 2023 г.	январь- ноябрь 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	98 193	112,8	114,2	116,8	117,8
реальная		105,8	104,8	107,3	108,7

Рисунок 4. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации, в % к соответствующему периоду предыдущего года

<sup>10</sup> Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

### 5.1.2. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ<sup>11</sup>

В данном обзоре рассматривается макроэкономическая информация, опубликованная в декабре 2025 года.

В первую очередь аналитики отмечают, что Минэкономразвития заявило о значительном замедлении темпа роста ВВП страны в годовом выражении в ноябре 2025 года до 0,1% после повышения на 1,6% в октябре. При этом Министерство отмечает, что замедление темпов роста в ноябре частично объясняется календарным фактором. Дело в том, что в ноябре 2025 года было на два рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года. За январь-ноябрь 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,0%.

Далее анализируется ситуация в ключевых отраслях экономики и рассматривается динамика основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в ноябре 2025 года промышленное производство сократилось на 0,7% к соответствующему периоду предыдущего года после роста на 3,1% месяцем ранее. По итогам января-ноября 2025 года промпроизводство увеличилось на 0,8%. Аналитики отмечают, что последний раз промышленное производство снижалось в годовом выражении в феврале 2025 года, однако в тот раз оно объяснялось, преимущественно, календарным фактором високосного 2024 года.



Рисунок 5. Динамика промпроизводства, % изменения год к году

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, аналитики отмечают, что после роста на 1,3% в октябре, в секторе «Добыча полезных ископаемых» в ноябре темп роста замедлился до 0,7%. В сегменте «Обрабатывающие производства» октябрьский рост выпуска на 4,5% сменился снижением в размере 1,0%. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска на 1,3% в октябре сменился падением на 3,4%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, падение выпуска в октябре на 3,3% замедлилось до 2,3% в ноябре.

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август'25	-2,5	+2,4	-0,2	-5,6
Сентябрь'25	+0,2	+0,4	+1,2	-0,9
Октябрь'25	+1,3	+4,5	+1,3	-3,3
Ноябрь'25	+0,7	-1,0	-3,4	-2,3
Январь-ноябрь'25	-1,5	+2,6	-1,7	-3,4

Рисунок 6. Динамика сегментов промышленного производства, % изменения год к году

Таким образом, падение совокупного индекса промышленного производства в ноябре 2025 года было обусловлено преимущественно из-за перехода от роста к снижению в сегментах Обрабатывающие производства и Электроэнергия, газ и пар. Кроме того, негативная динамика показателя могла быть усилена замедлением темпа роста в сегменте Добыча полезных ископаемых. В то же самое время, улучшение динамики в Водоснабжении (замедление темпов падения) оказало некоторую поддержку общему индексу промышленного производства. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

<sup>11</sup> Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-noiabr-2025>

Вид продукции	Январь-ноябрь 2025	Ноябрь 2025 / Ноябрь 2024	Январь-ноябрь 2025 / Январь-ноябрь 2024
Добыча угля, млн тонн	389,0	+0,1%	+0,1%
Природный газ, млрд м3	507,0	-3,2%	-3,0%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	29,9	+0,8%	-3,3%
Мясо скота, млн тонн	3,5	+3,7%	+0,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,9	+4,4%	+2,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,8	-17,2%	-3,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	240,0	+2,0%	-1,2%
Спецодежда прочая, млрд руб.	77,9	+14,9%	+13,1%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	4 566	-18,9%	-8,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	23,2	-16,5%	-14,0%
Цемент, млн тонн	55,7	-10,7%	-9,1%
Бетон товарный, млн м3	71,2	-6,4%	-6,1%
Прокат готовый, млн тонн	51,9	-4,8%	-5,2%
Трубы стальные, млн тонн	10,3	-26,4%	-5,2%
Автомобили легковые, тыс. штук	591	-34,1%	-12,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	119,0	-43,0%	-32,8%

Рисунок 7. Динамика выпусков отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Анализируя динамику выпуска в разрезе отдельных позиций и фиксируя наиболее значимые изменения, произошедшие в ноябре по сравнению с октябрём, аналитики отмечают существенное замедление производства СПГ, а также переход к росту производства продукции легкой промышленности (трикотажные и вязаные изделия, спецодежда). Напротив, выпуск стройматериалов продолжал показывать снижение, причем по некоторым позициям темпы снижения производства увеличились (в частности – кирпичи керамические). При этом заметно ослабли темпы падения выпуска легковых автомобилей (их производство в ноябре, тем не менее, оставалось в значительном минусе). В октябре 2025 года значительный рост в «Обрабатывающих производствах» (+4,5% после +0,4% месяцем ранее) во многом объяснялся динамикой выпуска специфических позиций, которые не были представлены в таблице – в первую очередь, речь шла о «прочих транспортных средствах и оборудовании». Вероятно, в ноябре этот фактор «сыграл» в обратную сторону.

В конце декабря Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-октября 2025 года. Этот показатель составил 21,57 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 23,94 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 9,9% (за январь-сентябрь 2025 года сальдированная прибыль сократилась к соответствующему периоду 2024 года на 7,7%).

Показатель	bf.arsagera.ru	
	Январь-октябрь 2025 г.	Справочно: Январь-октябрь 2024 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+21 566,0	+23 938,6
Доля убыточных предприятий	29,2%	27,3%

Рисунок 8. Динамика сальдированного финансового результата и доли убыточных предприятий

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 29,2%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-октябре 2025 г., млрд руб.	Январь-октябрь 2025 г. / Январь-октябрь 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+588,8	-1,1%
Добыча полезных ископаемых	+3 347,9	-41,8%
Обрабатывающие производства	+6 882,0	-9,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 413,5	+46,6%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 421,5	+48,0%
Водоснабжение	+62,3	-24,3%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 048,8	-22,6%
Строительство	529,2	+11,9%
Транспортировка и хранение	+1 700,7	-0,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+57,2	+4,0%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-18,4	-
Информация и связь	+859,2	+8,4%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+91,8	-0,8%

Рисунок 9. Динамика сальдированного финансового результата в разрезе видов деятельности

В продолжение наблюдавшихся ранее тенденций, по итогам января-октября 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Из примечательных моментов аналитики отмечают заметное замедление темпов падения финреза Водоснабжения по сравнению с ситуацией месяцем ранее, а также переход к росту финреза в Строительстве.

Переходя к банковскому сектору, аналитики отмечают, что его чистая прибыль в ноябре 2025 года выросла на 27% до 394 млрд руб. после октябрьского результата в 310 млрд руб. По пояснениям Банка России, увеличение прибыли было вызвано, прежде всего, ростом неосновных доходов. Главным образом, этот рост произошел на фоне того, что банки учли положительную переоценку ценных бумаг, в основном она была признана по долевым некотируемым инструментам. Кроме того, сократились налоги, во многом из-за признания отложенных налоговых активов банками с накопленными налоговыми убытками, что позволит им уменьшить будущий налог на прибыль. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она упала на 23,9% по сравнению с ноябрем 2024 года. По итогам января-ноября 2025 года прибыль банковского сектора составила 3,36 трлн руб. по сравнению с 3,63 трлн руб. в аналогичном периоде предыдущего года (-7,3%). Отдельно аналитики отмечают, что чистая прибыль Сбербанка по итогам 11 месяцев 2025 года составила 1,57 трлн руб.



Рисунок 10. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

Банк России в обзоре ключевых тенденций ноября отметил, что объем долгового финансирования экономики продолжил активно увеличиваться. В частности, прирост корпоративного кредитования составил 1,8 трлн руб. (+2,0%) после 2,3 трлн руб. (+2,4%)

месяцем ранее. Исходя из комментариев Банка России, примерно на треть корпоративный портфель увеличился за счет кредитов крупным государственным и торговым компаниям, а остальной прирост был равномерно распределен по отраслям. По состоянию на 1 декабря объем корпоративных кредитов составил 96,7 трлн руб. При этом банковский сектор также немного нарастил вложения в корпоративные облигации, в основном в новые выпуски технологических и финансовых компаний (+0,1 трлн руб.). Суммарно требования банковского сектора к компаниям (кредиты + облигации) увеличились в ноябре на 1,9 трлн руб. после +2,5 трлн руб. в октябре и по состоянию на 1 декабря составили 102,9 трлн руб. Темпы прироста требований к компаниям в годовом выражении несколько ускорились (до 10,6% с 10,1% месяцем ранее). Аналитики отмечают, что пиковые значения темпов роста требований скользящим окном за год достигали 22% в 2024 году.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в ноябре темпы роста задолженности населения по ипотеке оставались высокими. Общий прирост составил 1,4% после 1,2% в октябре. Объем выданных ипотек по сравнению с октябрём вырос на 2,2% (501 млрд руб. после 490 млрд руб.). При этом основной объем кредитов по-прежнему выдавался в рамках госпрограмм (392 млрд руб. после 370 млрд руб. месяцем ранее). Доля ипотеки с господдержкой прекратила снижаться – в ноябре она составила около 80% по сравнению с 75% месяцем ранее. В рамках рыночной ипотеки в ноябре было выдано около 110 млрд руб. после 120 млрд руб. месяцем ранее. Банк России поясняет, что в ноябре средняя ставка по выданным за месяц рыночным кредитам составила 19,5% после 19,7% месяцем ранее. По состоянию на 1 декабря 2025 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 21,3 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, аналитики отмечают, что в ноябре портфель необеспеченных потребительских кредитов (НПС) продолжил сокращаться (-0,7%) после снижения на 0,4% месяцем ранее. Тем не менее, автокредитование продолжало расти, но медленнее, чем в октябре (по оценкам Банка России, прирост составил около 1,8% после +3,0% в октябре). На годовом окне портфель снизился на 6,7% после -5,5% месяцем ранее. По состоянию на 1 декабря объем портфеля НПС составил 13,1 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в декабре 2025 года, аналитики отмечают, что недельные данные держались в диапазоне от 0,05% до 0,20%. За весь месяц была зафиксирована инфляция в размере 0,32% (в декабре прошлого года инфляция составила 1,32%) после увеличения на 0,42% в ноябре. В целом, по итогам 2025 года цены увеличились на 5,59% по сравнению с инфляцией в годовом выражении в 6,64% по состоянию на 1 декабря.

Месяц	2025	2024
Сентябрь	0,34%	0,48%
Октябрь	0,50%	0,75%
Ноябрь	0,42%	1,43%
Декабрь	0,32%	1,32%

Рисунок 11. Динамика инфляции по месяцам в 2024-2025 гг.

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В декабре 2025 года среднее значение курса рубля укрепилось до 78,4 руб. после 80,3 месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара ослаб до 77,4 руб. по сравнению с 78,2 руб. на конец ноября.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Август'25	81,8	80,3	80,1
Сентябрь'25	80,3	82,9	83,0
Октябрь'25	82,9	80,5	80,9
Ноябрь'25	80,5	78,2	80,3
Декабрь'25	78,2	77,4	78,4

Рисунок 12. Динамика официального курса доллара США в 2025 г.

Стоит отметить, что 19 декабря состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была снижена на 50 б.п. до 16% годовых. Регулятор аргументировал свое решение тем, что экономика продолжает возвращаться к траектории сбалансированного роста. Устойчивые показатели текущего роста цен в ноябре снизились, но в то же время в последние месяцы инфляционные ожидания несколько выросли, также Банк России отметил и высокую кредитную активность.

В пресс-релизе по итогам заседания Банка России указал на преобладание проинфляционных рисков над дезинфляционными на среднесрочном горизонте. Основные из них связаны с более длительным отклонением российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста и высокими инфляционными ожиданиями, эффектами от повышения НДС и регулируемых цен, а

также с ухудшением условий внешней торговли. Регулятор подчеркнул, что дальнейшее снижение темпов роста мировой экономики и цен на нефть в случае усиления торговых противоречий может иметь проинфляционные эффекты через динамику курса рубля. По оценке Банка России, после исчерпания влияния предстоящего повышения НДС и индексации регулируемых цен и тарифов дезинфляция продолжится. Этому будут способствовать жесткие денежно-кредитные условия. Ставший традиционным сигнал о том, что Банк России будет поддерживать такую жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели, был сохранен. По словам регулятора, это означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики, а дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от устойчивости замедления инфляции и динамики инфляционных ожиданий. По прогнозу Банка России, годовая инфляция снизится в 2026 году до 4-5%.

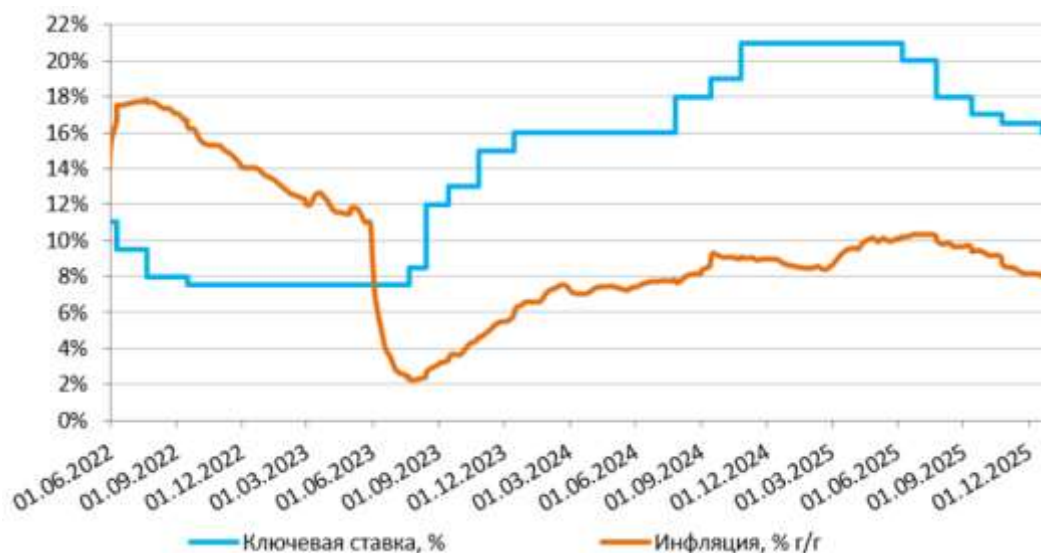


Рисунок 13. Динамика ключевой ставки и инфляции, %

При этом рынок акций в день решения по ключевой ставке отреагировал распродажами на решение Банка России.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Однако свою предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса РФ по итогам января-ноября 2025 года Банк России опубликует только 23 января.

Показатель	1.10.25	1.10.24	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	308,1	309,2	-0,4%
	1.01.26	1.01.25	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	754,9	609,1	+23,9%

Рисунок 14. Динамика объема внешнего долга и золотовалютных резервов Банка России, млрд. долл. США

Также аналитики отмечают, что в отчетном периоде Банк России уточнил оценку объема внешнего долга по состоянию на 1 октября 2025 года. По этой оценке, объем внешнего долга составил \$308,1 млрд, уменьшившись за год на незначительные 0,4%. Однако по состоянию на начало 2025 года внешний долг составлял \$289,8 млрд, и исходя из комментариев Банка России, рост долга с начала года был обусловлен, в том числе, положительной переоценкой обязательств всех институциональных секторов в результате укрепления курса рубля. При этом объем золотовалютных резервов по итогам 2025 года вырос на 23,9%, и по состоянию на 1 января 2026 года составил \$754,9 млрд, обновив очередной исторический максимум на фоне рекордно высоких мировых цен на золото.

#### Выводы:

- Рост ВВП в ноябре 2025 года замедлился до 0,1% г/г после роста на 1,6% месяцем ранее. При этом согласно оценке Минэкономразвития, по итогам января-ноября 2025 года рост ВВП составил 1,0%.

- Промпроизводство в ноябре 2025 года перешло к снижению на 0,7% в годовом выражении после роста на 3,1% месяцем ранее. По итогам 11 месяцев 2025 года промпроизводство выросло на 0,8%.
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-октября 2025 года составил 21,57 трлн руб., снизившись на 9,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее.
- В банковском секторе прибыль в ноябре составила 394 млрд руб. после 310 млрд руб. за октябрь. По итогам 11 месяцев 2025 года кредитные организации заработали 3,36 трлн руб. по сравнению с 3,63 млрд руб. годом ранее (-7,3%).
- На потребительском рынке в декабре 2025 года цены увеличились на 0,32% после роста на 0,42% месяцем ранее, при этом по итогам 2025 года инфляция составила 5,59% по сравнению с инфляцией в годовом выражении в 6,64% месяцем ранее (на 1 декабря).
- Среднее значение курса доллара США в декабре 2025 года составило 78,4 руб. после 80,3 руб. месяцем ранее.
- Значение ключевой ставки по итогам заседания Совета директоров Банка России 19 декабря было снижено на 50 б.п. до 16,0% годовых.
- Объем внешнего долга страны на годовом окне по состоянию на 1 октября 2025 года составил \$308,1 млрд, сократившись за год на 0,4%.
- Объем золотовалютных резервов вырос за 2025 год на 23,9% и по состоянию на 1 января 2026 года составил \$754,9 млрд, обновив очередной максимум на фоне рекордного роста цен на золото.

5.1.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ЗА ЯНВАРЬ - ДЕКАБРЬ 2025 ГОДА<sup>12</sup>

	млн. рублей				
	Абсолютные данные, 2025		В % к соответствующему периоду 2024		Справочно: 2024 в % к 2023
	декабрь	январь-декабрь	декабрю	январю-декабрю	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	x	95,0	99,4	99,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	49688,5	402185,9	62,0	69,9	109,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	753,4	6236,5	96,3	93,3	87,5
Оборот розничной торговли	234387,5	3119684,7	104,7	103,4	102,7
Оборот общественного питания	14199,5	173705,8	96,4	101,8	108,1
Объем платных услуг населению	97682,4	1208240,4	101,5	103,0	105,4
Оборот оптовой торговли	367946,0	3925990,6	109,7	101,9	115,6
Индекс потребительских цен, %	100,2 <sup>2)</sup>	105,5 <sup>3)</sup>	105,5	108,9	108,6
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	99,8 <sup>2)</sup>	102,0 <sup>3)</sup>	102,0	107,5	107,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек <sup>4)</sup>	2,4 <sup>5)</sup>	8,9	121,7	130,5	71,8

Рисунок 15. Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского края (начало рисунка)

<sup>12</sup> Источник информации: [https://23.rosstat.gov.ru/info\\_KK/document/277951](https://23.rosstat.gov.ru/info_KK/document/277951)

	Абсолютные данные, 2025		В % к соответствующему периоду 2024		Справочно: январь-ноябрь 2024 в % к январю-ноябрю 2023
	ноябрь	январь-ноябрь	ноябрю	январю-ноябрю	
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника номинальная, рублей	75178,4	74019,3	111,2	112,2	119,4
реальная	x	x	104,2	102,8	110,0

<sup>1)</sup> По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

<sup>2)</sup> К предыдущему месяцу.

<sup>3)</sup> Декабрь 2025 г. к декабрю 2024 г.

<sup>4)</sup> По данным министерства труда и социального развития Краснодарского края.

<sup>5)</sup> Признано безработными в течение месяца.

Рисунок 16. Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского края (продолжение рисунка)

## Вывод

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

*Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема.*

## 5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

*Сегментирование земельных участков*, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. В «Справочнике оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, 2025 г., земельные участки разделены на группы (классы), в соответствии с процессом ценообразования на рынке земель. Поэтому, исходя из фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования.

Таким образом, классификация земельных участков принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, 2025 г. и представлена далее.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки.</p> <p>Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов.</p> <p>Обеспечение космической деятельности - размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.</p>	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1
			<p>Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2).</p> <p>Коммунальное обслуживание - размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.</p>	

Рисунок 17. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования (начало рисунка)

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.</p> <p>Общественное использование объектов капитального строительства, размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен)</p> <p>Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.</p>	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.	1.0
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей, благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5-2.7.1

Рисунок 18. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования (продолжение рисунка)

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки до встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p>	
			<p>Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.</p>	
4.2	Земельные участки под ИЖС	<p>Земли населенных пунктов</p> <p>Земли с/х назначения</p>	<p>Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.</p>	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

Рисунок 19. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования (продолжение рисунка)

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.</p> <p>Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.</p>	
			<p>Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p>	

Рисунок 20. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования (продолжение рисунка)

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	<p>Земли особо охраняемых территорий</p> <p>Земли населенных пунктов</p>	<p>Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5.</p> <p>Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных.</p> <p>Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.</p>	5.0, 9.0-9.3, 9.1.1, 9.2.1
			<p>Санаторная деятельность - размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей.</p> <p>Историко-культурная деятельность - сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.</p>	

Рисунок 21. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования (окончание рисунка)

На основании изучения предоставленных документов и анализа классификаций земельных участков установлено, что оцениваемые земельные участки относятся к сегменту рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения.

### 5.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

*Общая ситуация на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в РФ<sup>13</sup>*

В последние годы аналитиками отмечался значительный рост цен на сельскохозяйственные участки, что обусловлено множеством факторов. Один из ключевых аспектов — это изменение климата, которое повлияло на урожайность и, соответственно, на спрос на землю. Сельскохозяйственные производители стремятся адаптироваться к новым условиям, что в свою очередь подстегивает интерес к более плодородным и устойчивым участкам.

Другим важным фактором является глобальная экономическая нестабильность, которая, как правило, приводит к увеличению инвестиций в сельское хозяйство. В условиях неопределенности инвесторы ищут надежные активы, и сельскохозяйственные земли становятся привлекательным вариантом. Это создает дополнительный спрос и, как следствие, ведет к росту цен.

Не стоит забывать и о политических изменениях. В некоторых регионах введение новых земельных реформ и субсидий на аграрное производство способствовало увеличению цен на земельные участки. В свою очередь, такие меры направлены на поддержку фермеров и стимулирование их деятельности, что также влияет на рыночную цену.

Таким образом, сочетание климатических, экономических и политических факторов создало уникальную ситуацию на рынке земель, что и стало причиной резкого повышения цен на сельскохозяйственные участки в последние годы. Важно понимать, что, несмотря на текущие тренды, рынок может претерпеть изменения, и в ближайшие годы мы можем наблюдать тенденции к стабилизации.

В последние месяцы наблюдается заметная стабилизация цен на сельскохозяйственные участки, что стало результатом сочетания нескольких факторов:

- Во-первых, после значительного роста цен, наблюдавшегося в предыдущие годы, рынок пришел к естественному уровню, который отражает реальную экономическую ситуацию. Инвесторы и владельцы участков начали более тщательно анализировать риски и возможности, что способствовало более взвешенному подходу к сделкам.
- Во-вторых, изменения в государственной политике, направленные на поддержку аграрного сектора, также оказали влияние на рынок. Программы субсидирования и налоговые льготы для фермеров способствовали повышению уверенности в будущем, что, в свою очередь, стабилизировало спрос на сельскохозяйственные земли.
- Кроме того, рост интереса к устойчивым методам ведения сельского хозяйства и экологически чистым продуктам создал новые ниши для инвестиций, что также поддерживает цены. Параллельно с этим, глобальные климатические изменения требуют от аграриев адаптации, что делает выбор участка более осознанным и стратегически важным.

Таким образом, текущая стабилизация цен на сельскохозяйственные участки является результатом комплексного взаимодействия экономических, политических и экологических факторов, что создает предпосылки для дальнейшего сбалансированного развития рынка в будущем.

Стабилизация цен на сельскохозяйственные участки в 2025 году открывает новые горизонты как для фермеров, так и для инвесторов. После периодов резких колебаний, вызванных как внутренними, так и внешними факторами, предсказуемость цен создает более благоприятные условия для планирования и развития. Для фермеров это означает возможность более уверенного инвестирования в модернизацию своих хозяйств, включая приобретение новых технологий и улучшение инфраструктуры. Стабильные цены на землю также способствуют формированию долгосрочных стратегий, что важно для устойчивого роста и повышения конкурентоспособности.

Инвесторы, в свою очередь, могут рассчитывать на более стабильный доход от вложений в агросектор. Устойчивый рост цен на сельскохозяйственные участки делает такие инвестиции менее рискованными и более привлекательными. Это может привести к увеличению количества новых проектов в агробизнесе, что, в свою очередь, создаст дополнительные рабочие места и повысит уровень жизни в сельских районах.

Таким образом, стабилизация цен не только укрепляет позиции фермеров, но и привлекает внимание инвесторов, что в конечном итоге способствует развитию всего аграрного сектора. С учетом этих факторов, можно ожидать, что 2025 год станет поворотным моментом в эволюции сельского хозяйства, открывая новые возможности для всех участников рынка.

<sup>13</sup> Источник информации: <https://mirag.ru/articles/ceny-na-selyskohozyaystvennye-uchastki-v-2025-godu-stabilizaciya-posle-rosta/>

**Анализ рынка земель сельскохозяйственного назначения Краснодарского края за I полугодие 2025 года<sup>14</sup>**

В районах Краснодарского края наблюдается стабильный интерес к покупке земли сельхозназначения. В регионе насчитывается свыше 12 млн гектаров угодий, предназначенных для ведения сельского хозяйства. Ежегодно в оборот выводится до 500 тыс. га, что создает постоянное предложение на рынке.

С учетом текущих тенденций (по данным за 2023–2024 годы), аналитиками в рассматриваемом сегменте рынка выделены следующие ключевые тренды.

- Краснодарский край остается одним из лидеров по объему и стоимости сельхозземель в России. Регион обладает плодородными черноземами, благоприятным климатом и развитой аграрной инфраструктурой. С 2021 года, когда вступил в силу закон о свободной продаже сельхозземель, рынок активно развивается, хотя сохраняются ограничения (например, запрет на покупку земли иностранными юрлицами и физлицами).
- Отмечается рост цен на сельхозземли. Средняя стоимость гектара сельхозземли в Краснодарском крае по итогам 2024 года составила от 350 тыс. до 600 тыс. руб., в зависимости от района. В 2025 году прогнозируется стабилизация цен либо умеренный рост 8–12% в годовом выражении, обусловленный:
  - инфляцией;
  - повышенным спросом со стороны агрохолдингов;
  - дефицитом свободных участков в наиболее привлекательных зонах (например, Крымский, Тимашёвский, Калининский районы).
- Активность покупателей. Основными покупателями остаются:
  - Крупные агрохолдинги («Русагро», «Мираторг», «Продимекс», местные игроки);
  - Фермерские хозяйства (в рамках госпрограмм поддержки);
  - Инвесторы, рассматривающие землю как надежный актив.
  - Наблюдается рост интереса к долгосрочной аренде с правом выкупа.
- Объемы сделок
  - По данным Росреестра, в 2024 году в крае было зарегистрировано около 12 500 сделок с сельхозземлями.
  - В первом квартале 2025 года зафиксирован рост на 5–7% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.
  - Регистраторы прогнозируют в 1 квартале 2025: около 7 000–7 500 сделок, что будет на 6–8% выше, чем годом ранее.
- Государственное регулирование и поддержка. В 2025 году продолжается реализация мер поддержки:
  - Субсидии на приобретение земли начинающими фермерами.
  - Льготное кредитование через «Россельхозбанк».
  - Упрощение процедур межевания и постановки на кадастровый учёт.
  - Власти края усилили контроль за целевым использованием земель, что снижает спекулятивные сделки.
- Региональные различия.
  - Наиболее дорогие земли – в южных и центральных районах (вблизи Краснодара, Анапы, Геленджика): до 800 - 1 000 тыс. руб./га.
  - В северных и восточных районах (например, Усть-Лабинский, Кавказский) – 200–350 тыс. руб./га.
  - Повышенный спрос на земли под виноградарство и садоводство в прибрежных зонах.
- Риски и вызовы.
  - Дефицит свободных участков в высокодоходных зонах.
  - Юридическая «чистота» сделок – остаются случаи споров из-за неурегулированных прав наследования или аренды.
  - Экологические ограничения (например, в водоохранных зонах).
  - Возможное ужесточение контроля за концентрацией земель в одних руках.
- Прогноз на конец 2025 года.

<sup>14</sup> Источник информации: <https://alterainvest.ru/rus/blogi/kupit-zemelnyy-uchastok-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya-v-krasnodarskom-krae/>;  
<https://msh.krasnodar.ru/>;  
[https://www.kubanmakler.ru/9/CENYI\\_NA\\_SELHOZZEMLI](https://www.kubanmakler.ru/9/CENYI_NA_SELHOZZEMLI).

- Средняя цена на сельхозземлю в Краснодарском крае может достичь 650-700 тыс. руб./га.
- Рынок останется ликвидным и стабильным, несмотря на макроэкономическую неопределенность.
- Усиление роли цифровизации: рост числа сделок через платформу «Госуслуги» и электронную регистрацию прав.

#### 5.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РАЗНЫХ РАЙОНАХ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Анализ фактических данных проводился в районе расположения оцениваемого объекта недвижимости – в Отрадненском районе и других районах Краснодарского края, удаленных от областного центра (основных центров сбыта и переработки продукции).

Таблица 9. Предложения о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в разных районах Краснодарского края площадью от 20 га до 700 га, удаленных от областного центра

№ п/п	Адрес	Назначение земельного участка	Площадь, га	Цена, руб.	Цена, руб./га	Источник
1	Краснодарский край, Анапский район, с. Витязево	Для сельхозпроизводства (кормовые угодья)	30	8 000 000	266 667	<a href="https://www.avito.ru/vityazevo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_promnaznacheniya_7820295339">https://www.avito.ru/vityazevo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_promnaznacheniya_7820295339</a>
2	Краснодарский край, Динской р-н, стан. Воронцовская	Для сельхозпроизводства (пашня)	55	28 000 000	509 091	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_55_ga_snt_dnp_4357628624">https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_55_ga_snt_dnp_4357628624</a>
3	Краснодарский край, Славянский р-н, Коржевское с.п.	Для сельхозиспользования (пашня)	196	76 800 000	391 837	<a href="https://www.avito.ru/korzhevskoye/zemelnye_uchastki/uchastok_200_ga_snt_dnp_7797575230">https://www.avito.ru/korzhevskoye/zemelnye_uchastki/uchastok_200_ga_snt_dnp_7797575230</a>
4	Краснодарский край, Павловский р-н, Северное сельское поселение	Для сельхозпроизводства (пашня)	20	5 500 000	275 000	<a href="https://www.avito.ru/nezamaevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_7840482415">https://www.avito.ru/nezamaevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_7840482415</a>
5	Краснодарский край, Мостовский р-н, стан. Андрюки	Для сельхозпроизводства (кормовые угодья/пастбища)	48	10 000 000	207727	<a href="https://www.avito.ru/andryuki/zemelnye_uchastki/uchastok_4814_ga_snt_dnp_7537700045">https://www.avito.ru/andryuki/zemelnye_uchastki/uchastok_4814_ga_snt_dnp_7537700045</a>
6	Краснодарский край, Брюховецкий р-н, хут. Красная Звезда	Для животноводства (фактически используется под пашню)	40	16 000 000	405 063	<a href="https://www.avito.ru/bryuhovetskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_395_ga_snt_dnp_7342779505">https://www.avito.ru/bryuhovetskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_395_ga_snt_dnp_7342779505</a>
7	Краснодарский край, Темрюкский р-н, Темрюкское г.п.	Для сельхозпроизводства (пашня)	646	170 000 000	262 975	<a href="https://www.avito.ru/temryuk/temryukskoye_g_p/zemelnye_uchastki/uchastok_64645_ga_snt_dnp_7906713538">https://www.avito.ru/temryuk/temryukskoye_g_p/zemelnye_uchastki/uchastok_64645_ga_snt_dnp_7906713538</a>
8	Краснодарский край, Куцёвский р-н, стан. Куцёвская	Для сельхозпроизводства (пашня)	37	15 000 000	405 405	<a href="https://www.avito.ru/kucevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_7406187633">https://www.avito.ru/kucevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_7406187633</a>
9	Краснодарский край, Темрюкский р-н, Темрюкское г.п.	Для сельхозпроизводства (пашня)	418	208 000 000	498 125	<a href="https://www.avito.ru/temryuk/temryukskoye_g_p/zemelnye_uchastki/uchastok_417_ga_snt_dnp_3024838003">https://www.avito.ru/temryuk/temryukskoye_g_p/zemelnye_uchastki/uchastok_417_ga_snt_dnp_3024838003</a>

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Таблица 10. Предложения об аренде земельных участков сельскохозяйственного назначения в разных районах Краснодарского края площадью от 2 га до 400 га

№ п/п	Адрес	Назначение земельного участка	Площадь, га	Арендная плата (предложение), руб./год	Арендная ставка (предложение), руб./га/год	Источник
1	Краснодарский край, Мостовский р-н	Для сельхозпроизводства (пашня)	400	6 000 000	15 000	<a href="https://www.avito.ru/spokoynaya/zemelnye_uchastki/uchastok_450_ga_snt_dnp_2286159498">https://www.avito.ru/spokoynaya/zemelnye_uchastki/uchastok_450_ga_snt_dnp_2286159498</a>
2	Краснодарский край, Белоглинский р-н, станица Успенская, Краснопартизанская ул.	Для сельхозпроизводства (залежь/пастбище)	2	2 400	1 200	<a href="https://www.avito.ru/uspenskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_7604788509">https://www.avito.ru/uspenskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_7604788509</a>
3	Краснодарский край, Крымский р-н, хутор Новоукраинский, ул. Темченко	Для сельхозпроизводства (пашня)	4	108 000	27 000	<a href="https://www.avito.ru/novoukrainskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_7610533173">https://www.avito.ru/novoukrainskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_7610533173</a>
4	Краснодарский край, Апшеронский р-н, хутор Калинина	Для сельхозпроизводства (пашня)	23,0	161 000	7 000	<a href="https://www.avito.ru/apsheeronskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_7663645860">https://www.avito.ru/apsheeronskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_7663645860</a>
5	Краснодарский край, Тимашевский р-н, Дербентское с.п., хутор Мирный, Кубанская ул., 29	Для сельхозпроизводства (пашня)	100,00	3 000 000	30 000	<a href="https://www.avito.ru/timashevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_7526882813">https://www.avito.ru/timashevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_7526882813</a>
6	Краснодарский край, Кавказский р-н, г. Кропоткин	Для сельхозпроизводства (со строениями для разведения скота)	19,62	840 000	42 813	<a href="https://www.avito.ru/kropotkin/zemelnye_uchastki/uchastok_1962_ga_snt_dnp_7619432150">https://www.avito.ru/kropotkin/zemelnye_uchastki/uchastok_1962_ga_snt_dnp_7619432150</a>
7	Краснодарский край, Кореновский р-н, стан. Дядьковская	Для сельхозпроизводства (пашня)	7	350 000	50 000	<a href="https://www.avito.ru/dyadkovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_2631544372">https://www.avito.ru/dyadkovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_2631544372</a>

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

В разных районах Краснодарского края выявлены земельные участки сельскохозяйственного назначения, предназначенные для продажи и аренды. На основе найденных предложений можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней цене предложений за 1 га вышеназванных площадей.

Таблица 11. Диапазон цен предложения 1 га земельных участков сельскохозяйственного назначения в разных районах Краснодарского края площадью от 20 до 700 га и удаленных от областного центра

Площадь, га	Цена предложения за 1 га		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
20 - 646	207 727	509 091	357 988

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 12. Диапазон арендных ставок в год (предложение) за 1 га земельных участков сельскохозяйственного назначения в разных районах Краснодарского края

Площадь, га	Арендная ставка (предложение) за 1 га в год		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
2 - 400	1 200	50 000	24 716

Источник: составлено Оценщиком

В отношении аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае следует отметить следующее: предложения имеются, кроме того, есть особенности в рассматриваемом сегменте рынка: диапазон арендных ставок очень широкий (что характеризует рынок как не сформированный), арендные ставки носят преимущественно договорной характер (предлагаются разные условия аренды), аренда рассматривается не менее 1 года.

По итогам анализа рынка продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, были найдены объекты, отличающиеся от объекта оценки по следующим критериям: разрешенное использование, физические характеристики объекта, инженерное обеспечение и др.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны определены по предложениям о продаже и аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

## 5.6. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ РФ ЗА 2025 ГОД<sup>15</sup>

### *Общая сумма инвестиций в России*

Всего по итогам 2025 г. совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и участки под девелопмент в России составил 1,222 трлн руб. (-19,5% за год). Снижение обусловлено высокой базой прошлого года, где две топ-сделки под собственное размещение компаний сформировали треть всего объема инвестиций в коммерческую недвижимость России (выкуп площадей РЖД в Moscow Towers и «Ростех» в «Ростех-Сити»). Без учета данных сделок 2025 г. и 2024 г. демонстрируют сопоставимые объемы инвестиций.

Объем инвестиций в классическую коммерческую недвижимость составил 781 млрд руб., что на 19,9% уступает результатам 2024 г.

Объем инвестиций в площадки под девелопмент оценивается в 441 млрд руб. – на 18,9% меньше, чем в 2024 г.

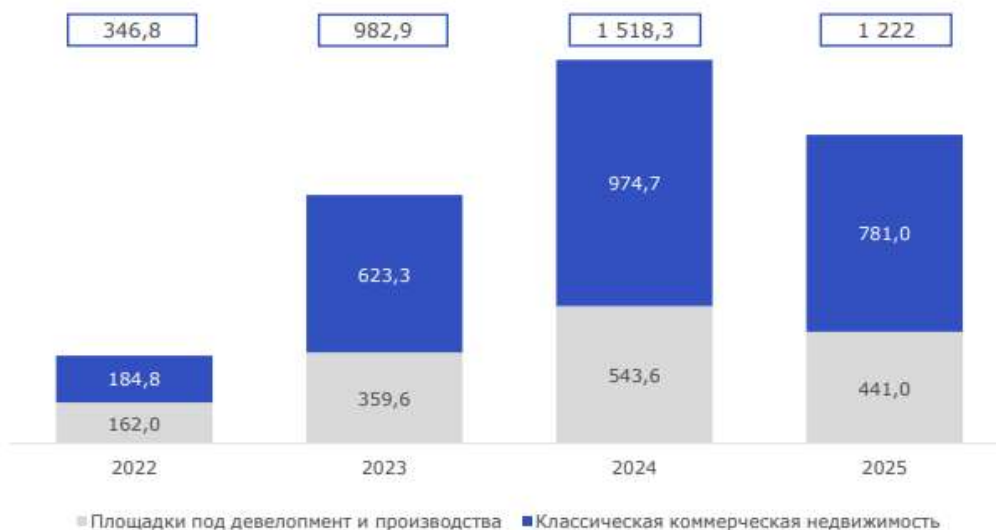
Объем стрессовых инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки составил 308 млрд руб., при этом доля таких сделок удвоилась за год – с 12,8% до 25,2% в общем объеме сделок 2025 г.

<sup>15</sup> Источник информации: <https://nikoliers.ru/spb/analytics/itogi-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

1,2  
трлн руб.

Суммарный объем инвестиций в России за 2025 г.

Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки, млрд руб.



Источник: Nikoliers

Рисунок 22. Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки

	2022	2023	2024	2025	2026 прогноз
Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.	184,8	623,3	974,7	781,0	650–700

Рисунок 23. Основные индикаторы рынка инвестиций в коммерческую недвижимость

За 2025 г. в России было зафиксировано 242 инвестиционных сделки с коммерческой недвижимостью общей площадью 6,1 млн кв.м, средний чек составил 3,2 млрд руб. Годом ранее фиксировался сопоставимый объем – 226 сделок площадью 6,6 млн кв.м, при этом средний чек был значительно выше – 4,3 млрд руб.

Основную долю приобретений в 2025 г. сформировали частные инвесторы – 175,3 млрд руб. (22,4% в общем объеме), банковские структуры – 143,8 млрд руб. (18,4%) и корпоративный сектор – 113,2 млрд руб. (14,5%). ЗПИФы обеспечили 105,1 млрд руб. приобретений коммерческой недвижимости в 2025 г. (13,5% в общей структуре): высокая стоимость кредитного плеча предоставила возможности для приобретения объектов за разумные «живые» деньги.

Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость зависит от ключевой ставки и объема денежной массы, определяющих стоимость кредитов, доступность капитала и ликвидность. Высокая ставка охлаждает рынок, повышая стоимость заемного финансирования, а рост денежной массы (рассмотрен агрегат M2X, включающий депозиты и валютные компоненты) стимулирует инфляцию и перевод средств в недвижимость как хедж. В 2026 г. ожидается комбинированный эффект: ожидание смягчения ставки ЦБ РФ уже отражается в умеренном росте активности инвесторов, при этом снижение прироста денежной массы и замедление роста ВВП могут снизить общую динамику.



Рисунок 24. Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость, ключевой ставки и денежного агрегата M2X (широкая денежная масса)



Рисунок 25. Структура инвестиций по сегментам недвижимости

В 2025 г. офисы сохранили лидерство по объему инвестиций, обеспечив 54,9% денежного объема сделок с коммерческой недвижимостью, в том числе благодаря реализации накопленного инвестиционного спроса. Годовой объем офисных сделок на 23,5% ниже рекордного 2024 г. ввиду снижения приобретений под собственные нужды.

Складская недвижимость второй год удерживает второе место в структуре инвестиций – 17,9% сделок, хотя в сравнении с 2024 г. фиксируется снижение суммы инвестиций на 19,7%.

Торговая недвижимость заняла третье место (13,4%) в общей структуре 2025 г., по сравнению с 2024 г. снижение составило 35,1%. При этом в суммарном объеме сделок за 10 лет доля торговой недвижимости составляет 27% – сегмент уверенно занимает на длинном периоде второе место. Крупнейшей торговой сделкой 2025 г. стало приобретение Balchug Capital доли Malltech Holding, которой принадлежит ряд торгово-развлекательных центров в России суммарной площадью 870 тыс. кв.м.

В противовес охлаждению динамики во всех других сегментах коммерческой недвижимости объем инвестиций в гостиницы в 2025 г. вырос на 40,8% – до 74,7 млрд руб. Крупнейшей за год стала покупка у структур ВТБ компанией 360 ЕНМ гостиницы Hyatt Regency Moscow Petrovsky Park 5\* (30,9 тыс. кв.м).

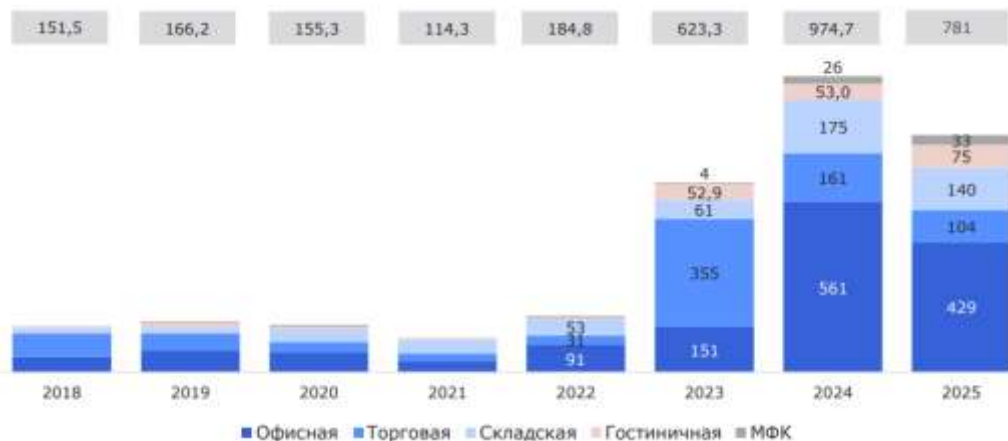


Рисунок 26. Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.

**Структура инвестиций по цели будущего использования**

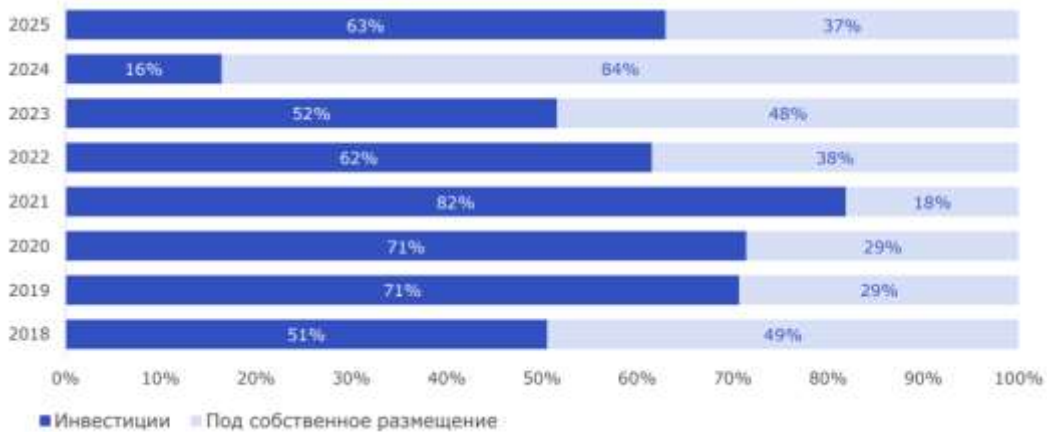


Рисунок 27. Структура инвестиций по цели будущего использования в офисном сегменте

Ввиду крайне умеренного и осторожного развития компаний в условиях высокой стоимости заемного финансирования и текущей макроэкономической ситуации в течение года наблюдается снижение объема приобретений под собственные нужды компаний. В то же время инвесторы, ориентированные на получение арендного дохода, демонстрировали высокую активность, особенно в офисном сегменте.

Рост объема офисных сделок с целью получения арендного дохода за год составил 194% (270,2 млрд руб. к 92 млрд руб. в 2024 г.), при этом приобретения под собственные нужды в денежном объеме претерпели снижение на 66%. ТОП-3 офисных сделок года – обратный выкуп активов KR Properties у Росимущества компанией «КР плюс» (из них офисы около 422 тыс. кв.м), покупка с торгов компанией МБП, связанной со Сбербанком, у O1 Properties БЦ «Белая площадь» (97 тыс. кв.м), приобретение Т-банком у Vos'nod здания Центрального телеграфа (71 тыс. кв.м) под собственное размещение.

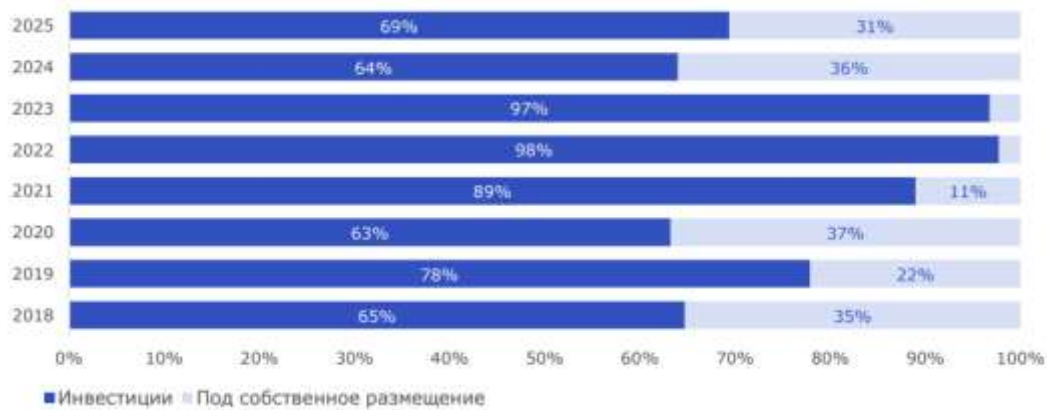


Рисунок 28. Структура инвестиций по цели будущего использования в складском сегменте

Денежный объем складских сделок для получения арендного дохода снизился на 13%, а под собственные нужды компаний – на 31,8%. ТОП-3 сделок года – покупка УК «Современные фонды недвижимости» логистического парка «НК парк Домодедово-2» (148 тыс. кв.м) у NK Group, приобретение Central Properties последнего актива бельгийской Ghelamco – складского комплекса в Дмитрове (243 тыс. кв.м); покупка Valchug Capital доли компании Malltech Holding, которой, в том числе, принадлежит логопарк «Крекшино» в Московской области.

**Структура сделок по географическому признаку**

Рисунок 29. Структура денежного объема сделок по географическому признаку

В структуре инвестиционных объемов коммерческой недвижимости 13,1% сформированы иностранными продавцами (по источнику капитала); по итогам 2024 г. показатель соответствовал 17,4%, а в 2023 г. – 46%.

Московский рынок составил 79,6% (622 млрд руб., -16,7% год к году) в денежной структуре сделок 2025 г., Санкт-Петербург – 10,2% (79,4 млрд руб., -41,4% год к году в связи с рекордным объемом 2024 г.).

Другие регионы России занимают 10,2% в объеме приобретений коммерческой недвижимости (79,7 млрд руб., -14,2% год к году). В течение года были зафиксированы 32 крупные региональные сделки суммарной площадью 1,5 млн кв.м, средний чек составил 2,5 млрд руб. Наибольший вклад в структуру региональных инвестиций внесла торговая недвижимость – 47,3% денежного объема преимущественно за счет сделки Balchug Capital. На втором месте – складская недвижимость (28,3%), на третьем – гостиницы (22%). ТОП-3 региональных сделок года по оцениваемому денежному объему – приобретение Balchug Capital доли Malltech Holding (ряд торгово-развлекательных центров в России суммарной площадью 870 тыс. кв.м), покупка на торгах компанией «Правильные решения» у Группы ВТБ отеля «Swissotel Resort Сочи Камелия» площадью более 60 тыс. кв.м, приобретение УК «Современные фонды недвижимости» у NK Group складского комплекса «Саратов Парк 2» (106 тыс. кв.м).

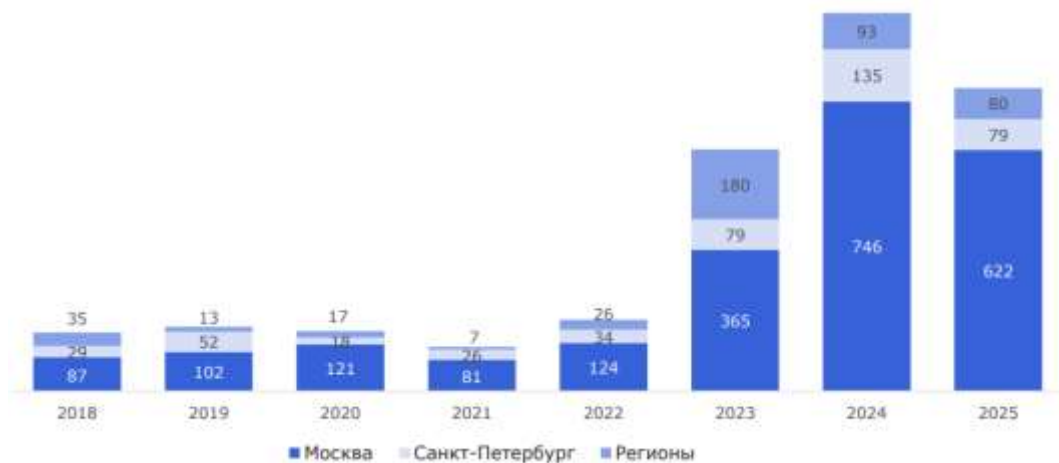


Рисунок 30. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.

**Тенденции и прогнозы**

- Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость и площадки под девелопмент России по итогам 2025 г. составил 1,2 трлн руб. Снижение общего объема инвестиций год к году фиксируется на уровне 19,5%, при этом 2025 г. вместе с 2024 г. (1,5 трлн руб.) входят в ТОП-2 периодов по суммарному объему инвестиционных сделок России. Сделки с коммерческой недвижимостью составили 781 млрд руб. (-19,9% год к году), а сделки с площадками под девелопмент — 441 млрд руб. (-18,9% год к году).
- Офисная недвижимость является самым активным инвестиционным сегментом России за 10 лет.

Суммарный объём офисных сделок России за 10 лет составляет практически половину всех сделок с коммерческой недвижимостью за период.

- Объем классических инвестиционных сделок с коммерческой недвижимостью вырос на 30% за год.  
Объём приобретений коммерческой недвижимости, направленный на последующее получение арендного дохода, в 2025 г. составил 571,6 млрд руб. При этом, в том числе за счёт снижения объёма сделок под собственные нужды компаний (–61% год к году), доля классических инвестиционных сделок выросла до 73,2% в общей структуре приобретений коммерческой недвижимости.
- ЗПИФы удвоили объем инвестиций в коммерческую недвижимость России.  
ЗПИФы обеспечили 105,1 млрд руб. приобретений коммерческой недвижимости в 2025 г., что является максимальным показателем за весь период наблюдений. Доля ЗПИФов в общей структуре классических инвестиционных сделок с коммерческой недвижимостью за год выросла с 10,1% до 18,1%. Интерес фондов сосредоточен в индустриальном сегменте – 67,3% в структуре сделок 2025 г. и 76,5% в объеме приобретений ЗПИФаами за 10 лет.
- Инвестиции в гостиничную недвижимость в 2025 г. достигли рекорда за историю наблюдений.  
Инвестиции в гостиничную недвижимость за год увеличили свою долю в структуре инвестиций с 5,4% до 9,6%. Основной объём сделок (40,9%) был реализован отельными сетями и гостиничными операторами. В Московском регионе реализовано 67,2% денежного объёма сделок, на втором месте – Сочи (13,6%), далее – Санкт-Петербург (9%). Рост интереса инвесторов к приобретению гостиничных объектов связан с активизацией внутреннего туризма и ростом операционных показателей отелей.

## 5.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для выявления перечня ценообразующих факторов для земельных участков сельскохозяйственного назначения оценщик проанализировал следующие документы:

- предложения к продаже на сайтах <http://www.cian.ru/>; <http://www.avito.ru/>;
- «Справочник оценщика недвижимости 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025;
- «Справочник оценщика недвижимости 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023;
- Статистические данные «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2026 (дата публикации 19.01.2026).

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- условие торга;
- вид передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- местоположение;
- общая площадь;
- вид разрешенного использования земельного участка (назначение земельного участка);
- агроклиматический потенциал участка;
- конфигурация участка;
- наличие орошения/осушения.

Далее приводится анализ основных ценообразующих факторов применительно к сегменту рынка объектов сельскохозяйственного назначения (используются усредненные данные по городам России).

Согласно ст. 77 Земельного Кодекса РФ «землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также представленные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на

водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции».

Позиционирование объектов осуществляется согласно классификации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

№	Виды с/х угодий	Подгруппы	Определение
1	Земельные участки под пашни	Богарная	Земельные участки, систематически обрабатываемые и используемые для возделывания сельскохозяйственных культур.
		Орошаемая	
Осушаемая			
2	Земельные участки под кормовые угодья	Сенокосы	
		Пастбища	

Рисунок 31. Классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения (начало рисунка)

№	Виды с/х угодий	Подгруппы	Определение
3	Земельные участки под многолетние насаждения	Земельные участки под сады	Земельные участки, занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми и травянистыми многолетними насаждениями. Многолетние насаждения подразделяются на разновидности: орошаемые и неорошаемые.
		Земельные участки под виноградники	
		Земельные участки под ягодники	
4	Земельные участки, классифицируемые как залежь	Не используется 1-3 года	Земли, которые ранее использовались и более одного года не используются для возделывания сельскохозяйственных культур.
		Не используется 3-7 лет	
		Целина	

Рисунок 32. Классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения (продолжение рисунка)

### ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Право собственности и право аренды подразумевают различный объем прав, а, следовательно, и различную стоимость, которую можно получить, реализовывая свои права. Наиболее типичной является ситуация, когда передаются права собственности на объекты капитального строительства, при этом права на относящиеся к ним земельные участки могут различаться, что требует особого внимания на этапе отбора аналогов или проведения дополнительного анализа для решения вопроса о необходимости проведения корректировок.

Различия между объектами исследования в основном сводятся к различиям между оформленными правами на земельные участки в составе объектов оценки.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав для земельных участков определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав для земельных участков определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Корректировка применяется в условиях различия в правах на земельный участок для аналогов и объекта оценки и применяется в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под пашни</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,83	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,71	0,77
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,68	0,64	0,72

Рисунок 33. Корректирующие коэффициенты на передаваемые имущественные права

### Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

### Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

### Время продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

### Условие торга

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем/арендатором и продавцом/арендодателем и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже/аренде объектов коммерческого назначения ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Для расчета корректировки на торг использовались данные «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Проведенный ранее обзор рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае, а также критерии, изложенные в «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025, позволяют классифицировать данный сегмент рынка как «активный».

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под пашни	13,2%	7,4%	19,1%
2. Земельные участки под кормовые угодья	13,8%	7,7%	19,8%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	15,0%	8,9%	21,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,5%	11,5%	25,4%

Рисунок 34. Значения скидки на торг для земельных участков на активном рынке

## МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение имеет решающее значение, особенно для земельных участков сельскохозяйственного назначения. Его влияние на стоимость земельных участков проявляется через множество факторов, характеризующих территориальные особенности местоположения.

В первую очередь от местоположения зависят природно-климатические условия, определяющие тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства, а также выбор наилучших или наиболее доходных для данной местности культур.

Также местоположение относительно рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания вносит свой вклад в формирование стоимости земельных участков.

Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

При необходимости внесения корректировки по данному параметру, размер корректировки определяется путем анализа рынка, общения с экспертами.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под. ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г., местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть близостью к крупным населенным пунктам, основным транспортным магистралям. Для учета данного фактора выделены типовые территориальные зоны в зависимости от областного центра (основного центра переработки и сбыта продукции сельскохозяйственного производства.)

Описание типовой зоны	Расстояние до областного центра, км
Земельные участки, примыкающие к границе областного центра	-
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	<30
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	30-70
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	>70

Рисунок 35. Классификация типовых и территориальных зон в пределах региона

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под пашни</b>			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра центре	0,83	0,80	0,86
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,74	0,69	0,79
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,65	0,60	0,70
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под кормовые угодья</b>			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра центре	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,73	0,68	0,79
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,64	0,59	0,69

Рисунок 36. Корректирующие коэффициенты цен земельных участков сельскохозяйственного назначения в зависимости от удаленности от областного центра (начало таблицы)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под многолетние насаждения</b>			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра центре	0,83	0,80	0,87
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,73	0,67	0,79
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,65	0,59	0,70
<b>Земельные участки, классифицируемые как залежь</b>			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра центре	0,82	0,79	0,86
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,70	0,62	0,77
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,60	0,52	0,68

Рисунок 37. Корректирующие коэффициенты цен земельных участков сельскохозяйственного назначения в зависимости от удаленности от областного центра (продолжение таблицы)

#### ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (НАЗНАЧЕНИЕ)

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения внутри категории сельскохозяйственных земель, в качестве аналогов приходится использовать земельные участки иного назначения, рынок которых в рассматриваемом регионе более развит

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под. ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков, классифицируемых как залежь, к удельной цене аналогичных участков под пашни	0,64	0,56	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под кормовые угодья к удельной цене аналогичных участков под пашни	0,76	0,73	0,79
Отношение удельной цены земельных участков под многолетние насаждения к удельной цене аналогичных участков под пашни	1,22	1,17	1,28

Рисунок 38. Корректирующие коэффициенты цен земельных участков сельскохозяйственного назначения в зависимости от функционального назначения

**АГРОКЛИМАТИЧЕСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ УЧАСТКА**

Природно-климатические условия определяют тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства, выбор наилучших и наиболее доходных для определенного района культур. Природная составляющая сказывается в большей степени на урожайности сельскохозяйственных культур и меньшей степени – на уровне материальных и трудовых затрат, что в свою очередь, влияет на выход валовой продукции и в конечном итоге – на стоимость земельного участка.

Плодородие земель влияет на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность земельных участков.

Также немаловажную роль на оценку земельных участков оказывает влияние климатические факторы, обуславливающие сезонность производства.

Как правило, влияние всех представленных выше особенностей на уровень продуктивности земель необходимо учитывать для каждого анализируемого земельного участка индивидуально.

Для Краснодарского края при проведении анализа выявлены показатели плодородия и другие количественные показатели почв по каждому району<sup>16</sup> (информация опубликована в Научном журнале КубГАУ №184 (10), 2022 год (см. далее рисунок).

№ п/п	Наименование районов	Площадь района	Содержание гумуса (средне-взвешенное), %	Содержание подвижного фосфора (средне-взвешенное), мг/кг почвы	Содержание подвижного калия (средне-взвешенное), мг/кг почвы	Балл бонитета	Агрохимический балл	Балл СПП
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Абинский	62969	3,6	39	369	55	68	62
2	Анапский	41406	2,8	22	387	55	65	60
3	Апшеронский	11878	2,7	31	247	48	47	47
4	Белоглинский	129684	3,6	19	402	82	69	75
5	Белореченский	61969	3,8	31	310	61	57	59
6	Брюховецкий	104870	3,6	26	458	83	75	79
7	Выселковский	142838	3,7	32	436	92	75	83
8	Гулькевичский	105209	3,6	33	385	90	66	78
9	Динской	96205	3,4	27	418	80	64	72
10	Ейский	158811	3,6	21	446	77	71	74
11	Кавказский	90309	3,6	41	514	87	83	85
12	Калининский	106829	3,6	33	494	75	77	76
13	Каневский	181562	3,7	22	417	77	72	74
14	Кореновский	112124	3,5	27	429	92	67	80
15	Красноармейский	138021	3,4	42	410	61	72	67
16	Крыловский	116436	3,7	19	412	81	70	76
17	Крымский	72690	3,2	36	396	50	69	60
18	Курганинский	115689	3,8	25	416	85	67	76
19	Кушевский	197315	3,8	23	457	81	74	77
20	Лабинский	140528	4,2	26	374	82	68	75
21	Ленинградский	112787	3,7	25	428	80	73	76
22	Мостовский	91860	4,1	22	302	82	60	71
23	Новокубанский	149541	3,9	39	365	89	72	80
24	Новопокровский	181707	3,7	19	441	81	72	76

Рисунок 39. Рассчитанный средневзвешенный балл пахотных угодий Краснодарского края (СПП) (начало таблицы)

<sup>16</sup> Источник информации: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-agroekologicheskogo-sostoyaniya-pochv-agrolandshaftov-zapadnogo-predkavkazyu/viewer>

№ п/п	Наименование районов	Площадь района	Содержание гумуса (средне-взвешенное), %	Содержание подвижного фосфора (средне-взвешенное), мг/кг почвы	Содержание подвижного калия (средне-взвешенное), мг/кг почвы	Балл бонитета	Агрохимический балл	Балл СППП
1	2	3	4	5	6	7	8	9
25	Отраденский	164908	5,6	18	292	83	64	73
26	Павловский	144849	3,7	22	402	83	71	77
27	Прим.-Ахтарский	88762	3,6	23	541	74	77	75
28	Северский	57285	3,2	37	338	54	61	57
29	Славянский	119283	3,2	41	398	42	73	58
30	Староминский	87467	3,7	21	439	78	72	75
31	Тбилисский	73462	3,5	21	370	90	64	77
32	Темрюкский	86463	2,1	23	284	43	57	50
33	Тимашевский	114019	3,6	34	492	84	76	80
34	Тихорецкий	142448	3,7	27	429	81	72	77
35	Туапсинский	2935	4,2	41	136	47	61	54
36	Успенский	83132	4,0	30	361	74	74	74
37	Усть-Лабинский	109434	3,5	27	335	89	58	74
38	Щербиновский	109848	3,7	20	421	79	71	75
39	г.Армавир	14077	4,1	28	370	80	68	74
40	г.Гор.Ключ	18656	2,8	23	287	52	45	49
41	г. Краснодар	39143	3,4	25	395	77	60	69
42	г. Сочи	7391	4,4	54	120	42	61	52
43	г. Геленджик	3475	2,7	55	124	46	62	54
	<b>Итого по краю:</b>	<b>4190274</b>	<b>3,6</b>	<b>26</b>	<b>402</b>	<b>77</b>	<b>70</b>	<b>74</b>

Рисунок 40. Рассчитанный средневзвешенный балл пахотных угодий Краснодарского края (СППП) (продолжение таблицы)

С учетом выявленной информации, далее при выполнении расчетов анализируется средневзвешенный балл пахотных угодий Краснодарского края (СППП), учитывающий как показатели плодородности почв (балл бонитета), так и агрохимический состав почв.

При наличии данных для анализа качественных показателей почв с учетом агроклиматических условий корректировка может проводиться согласно данным «Справочника оценщика недвижимости 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под пашни</b>			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,78	0,66	0,91
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,59	0,43	0,74
<b>Земельные участки под кормовые угодья</b>			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,81	0,71	0,91
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,66	0,54	0,78

Рисунок 41. Корректирующие коэффициенты цен земельных участков сельскохозяйственного назначения агроклиматический потенциал участка (начало рисунка)

Земельные участки под многолетние насаждения			
Отношение удельной цены земельных участков со средними для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,81	0,72	0,90
Отношение удельной цены земельных участков с худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями к удельной цене участков с наилучшими показателями	0,68	0,58	0,78

Рисунок 42. Корректирующие коэффициенты цен земельных участков сельскохозяйственного назначения агроклиматический потенциал участка (продолжение рисунка)

С целью возможности проведения сравнения по агроклиматическому потенциалу была проведена группировка представленных выше средневзвешенных показателей (СППП) на три группы:

- группа 1 (с наилучшими показателями) – средневзвешенный балл СППП от 80;
- группа 2 (со средними показателями) – средневзвешенный балл СППП от 70 до 80;
- группа 3 (с худшими показателями) – средневзвешенный балл СППП до 70.

Таблица 13. Распределение районов по группам с агропочвенным потенциалом

№ п/п	Район Краснодарского края	Средневзвешенный балл пахотных угодий (СППП)	Средневзвешенный балл по группе		
			Группа 1 СППП от 80 (лучше среднего по региону)	Группа 2 СППП от 70 до 80 (среднее по региону)	Группа 3 СППП менее 70 (хуже среднего по региону)
1	Абинский	62			62
2	Анапский	60			60
3	Апшеронский	47			47
4	Белоглинский	75		75	
5	Белоречинский	59			59
6	Брюховецкий	79		79	
7	Выселковский	83	83		
8	Гулькевичский	78		78	
9	Динской	72		72	
10	Ейский	74		74	
11	Кавказский	85	85		
12	Калининский	76		76	
13	Каневский	74		74	
14	Кореновский	80	80		
15	Красноармейский	67			67
16	Крыловский	76		76	
17	Крымский	60			60
18	Курганинский	76		76	
19	Кушевский	77		77	
20	Лабинский	75		75	
21	Ленинградский	76		76	
22	Мостовский	71		71	
23	Новокубанский	80	80		
24	Новопокровский	76		76	
25	Отрадный	73		73	
26	Павловский	77		77	
27	Приморско-Ахтарский	75		75	
28	Северский	57			57
29	Славянский	58			58
30	Староминский	75		75	
31	Тбилисский	77		77	
32	Темрюкский	50			50
33	Тимашевский	80	80		
34	Тихорецкий	77		77	
35	Туапсинский	54			54
36	Успенский	74		74	
37	Усть-Лабинский	74		74	
38	Щербиновский	75		75	
39	г. Армавир	74		74	
40	г. Горячий Ключ	49			49
41	г. Краснодар	69			69
42	г. Сочи	52			52
43	г. Геленжик	54			54

**ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА (ФАКТОР МАСШТАБА)**

На рынке земельных участков прослеживается обратная зависимость удельного показателя цены земельного участка от его общей площади: чем больше площадь земельного участка, тем меньше удельный показатель стоимости земельного участка.

Корректировка на площадь земельных участков в зависимости от их назначения представлена в матрице зависимости согласно «Справочнику оценщика недвижимости 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	>1000
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,17	1,36	1,45
	10-30	0,93	1,00	1,08	1,26	1,34
	30-100	0,85	0,92	1,00	1,16	1,24
	100-1000	0,74	0,79	0,86	1,00	1,07
	>1000	0,69	0,74	0,81	0,94	1,00

Рисунок 43. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под пашни

Площадь, га		аналог		
		<10	10-30	>30
объект оценки	<10	1,00	1,11	1,23
	10-30	0,90	1,00	1,11
	>30	0,82	0,90	1,00

Рисунок 44. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под кормовые угодья

Площадь, га		аналог		
		<0,5	0,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,17
	0,5-5	0,90	1,00	1,05
	>5	0,86	0,96	1,00

Рисунок 45. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под многолетние насаждения

Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	>100
объект оценки	<10	1,00	1,09	1,19	1,35
	10-30	0,92	1,00	1,09	1,24
	30-100	0,84	0,92	1,00	1,14
	>100	0,74	0,81	0,88	1,00

Рисунок 46. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под залежь

Более точная зависимость цен от площади земельных участков может быть определена с использованием степенной зависимости (см. далее рисунки)

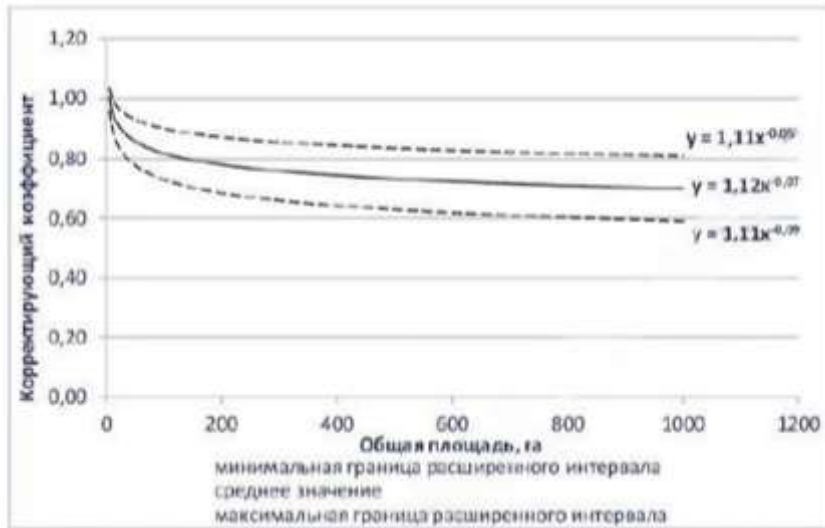


Рисунок 47. Зависимость цены от площади земельного участка под пашню

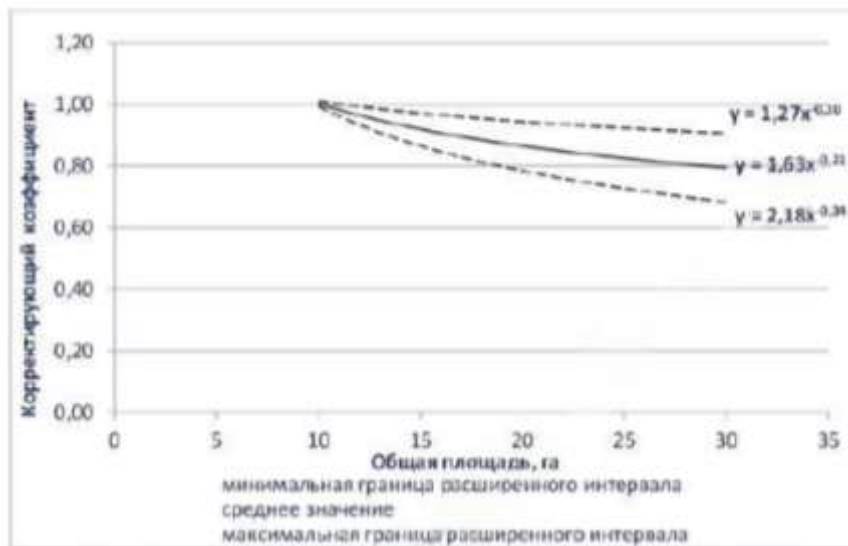


Рисунок 48. Зависимость цены от площади земельного участка под кормовые угодья

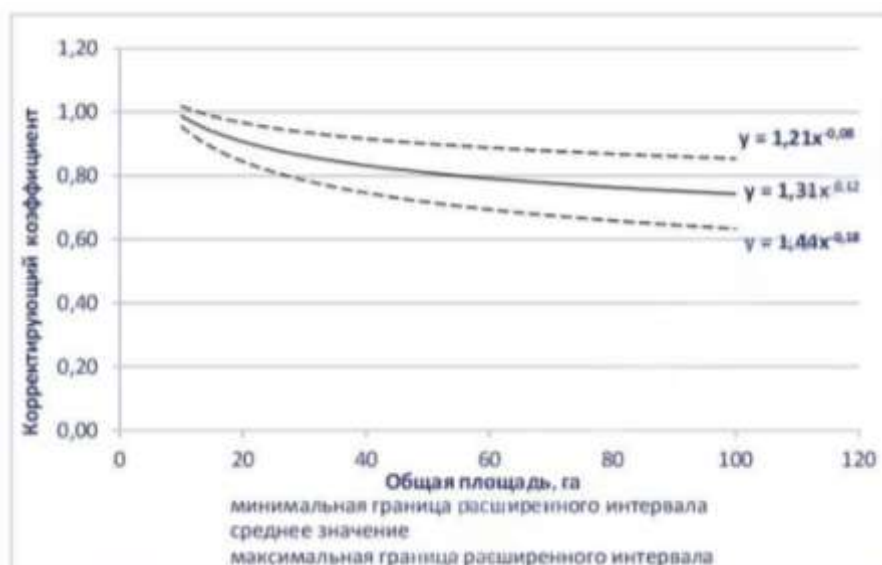


Рисунок 49. Зависимость цены от площади земельного участка под залежь

## НАЛИЧИЕ ОРОШЕНИЯ

Как правило, земельные участки, специально подготовленные для возделывания сельскохозяйственных культур, оснащенные оросительной системой и необходимыми гидротехническими сооружениями, стоят дороже, чем неподготовленные земельные участки без орошения.

Орошаемые земельные участки – это земельные угодья, пригодные для сельскохозяйственного использования и полива и имеющие действующую оросительную сеть, связанную с источником орошения. Неорошаемые земельные участки – это земельные угодья, пригодные для сельскохозяйственного использования, которые абсолютно не снабжаются водой (полив происходит только естественным путем (дождем)): на таких участках выращивают растения, не требовательные к влаге.

Для расчета корректировки на наличие орошения могут использоваться данные «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под пашни</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без орошения (в зоне рискованного земледелия) к удельной цене аналогичных орошаемых земельных участков	0,75	0,71	0,79
<b>Земельные участки под многолетние насаждения</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без орошения (в зоне рискованного земледелия) к удельной цене аналогичных орошаемых земельных участков	0,80	0,76	0,84

Рисунок 50. Корректирующие коэффициенты на наличие орошения

## НАЛИЧИЕ ПОДЪЕЗДНЫХ ПУТЕЙ С ТВЕРДЫМ ПОКРЫТИЕМ

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади земельного участка сельскохозяйственного назначения от наличия или отсутствия подъездных путей с твердым покрытием относится к факторам, влияющим на стоимость.

Для расчета корректировки на наличие подъездных путей с твердым покрытием использовались данные «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под пашни</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с грунтовыми подъездными путями к удельной цене аналогичных участков с твердыми подъездными путями	0,85	0,82	0,88
<b>Земельные участки под кормовые угодья</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с грунтовыми подъездными путями к удельной цене аналогичных участков с твердыми подъездными путями	0,82	0,78	0,86

Рисунок 51. Корректирующие коэффициенты на наличие подъездных путей с твердым покрытием

## КОНФИГУРАЦИЯ УЧАСТКА

К технологическим свойствам сельскохозяйственных земель относятся контурность полей (рабочих участков) – размер, конфигурация и их изрезанность препятствиями для механизированной обработки.

Для расчета корректировки на конфигурацию участка могут применяться данные «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под пашни</b>			
Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,75	0,64	0,87
<b>Земельные участки под кормовые угодья</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,79	0,69	0,90

Рисунок 52. Влияние фактора конфигурация на цены земельных участков

## 5.8. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменение социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

### Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

## 5.9. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

### Выводы по рынку земельных участков сельскохозяйственного назначения Краснодарского края

Проведенный анализ сектора рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Краснодарского края, позволил сделать вывод о развитости рынка и его активности в Краснодарском крае. Выявленные предложения по аренде земельных участков сельскохозяйственного назначения не могут быть использованы для проведения расчетов, так как данный сегмент рынка по состоянию на дату оценки не сформирован (на рынке представлен очень широкий диапазон арендных ставок, рынок аренды имеет очень много особенностей), поэтому выявить корректный диапазон арендных ставок для оцениваемых земельных участков по состоянию на дату оценки не представляется возможным).

Таблица 14. Диапазон цен предложения 1 га земельных участков сельскохозяйственного назначения в разных районах Краснодарского края площадью от 20 до 400 га и удаленных от областного центра

Цена предложения за 1 га		
Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
207 727	509 091	357 988

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 15. Диапазон арендных ставок в год (предложение) за 1 га земельных участков сельскохозяйственного назначения в разных районах Краснодарского края

Арендная ставка (предложение) за 1 га в год		
Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
1 200	50 000	24 716

Источник: составлено Оценщиком

По итогам анализа рынка продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в разных районах Краснодарского края, были найдены предложения, возможные для проведения сравнения с оцениваемым объектом, но отличающиеся от объекта оценки по следующим критериям: разрешенное использование, физические характеристики объекта, инженерное обеспечение и др.

## 6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

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

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

### 6.1. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

#### Законодательная разрешенность

Оцениваемый земельный участок №1 площадью 722 400 кв.м с кадастровым номером 23:23:1201000:1139 и оцениваемый земельный участок №2 площадью 670 800 кв.м с кадастровым номером 23:23:1201000:1140 по данным Росреестра<sup>17</sup> относятся к категории «Земли сельскохозяйственного назначения» и имеют разрешенное использование – «Для сельскохозяйственного производства».

Учитывая категорию и вид разрешенного использования рассматриваемых земельных участков, с юридической точки зрения существует единственный возможный вариант коммерческого использования земельных участков с кадастровыми номерами 23:23:1201000:1139 и 23:23:1201000:1140 – использование земельных участков для сельскохозяйственного производства.

Учитывая особый статус категории земель сельскохозяйственного назначения, а также существующий активный спрос в регионе на земельные участки подобного назначения, другие варианты использования в данном случае не рассматриваются.

Таким образом, юридически разрешенным вариантом использования рассматриваемых земельных участков будет являться их использование для сельскохозяйственного производства.

#### Физическая осуществимость

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участка и т.д.).

Оценщик не проводил технической экспертизы рассматриваемых участков, но считает, что при реализации рассматриваемого варианта препятствий физического характера на данной территории не будет. Учитывая размеры земельных участков, их рельеф и форму, физически осуществимым вариантом использования земельных участков является юридически правомочный вариант их использования.

#### Финансовая оправданность и максимальная эффективность

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

Для рассматриваемых земельных участков определен единственный законодательно разрешенный, физически осуществимый вариант использования – использование земельных участков под сельскохозяйственное производство.

Финансовая оправданность варианта использования рассматриваемых земельных участков под сельскохозяйственное производство, обуславливается тем, что подобные объекты функционируют и привлекательны для их размещения в разных районах Краснодарского края

Принимая во внимание вышесказанное, сделаны выводы о единственно возможном варианте использования рассматриваемых земельных участков – под сельскохозяйственное производство.

#### Вывод

Наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемых земельных участков как свободных является их использование под сельскохозяйственное производство.

<sup>17</sup> Источник информации: см. Выписки из ЕГРН (копии документов представлены в Приложении к настоящему отчету)

## 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022, проведение оценки включает следующие этапы:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию 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;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 №200, 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.

## **7.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА**

Существует несколько методик для определения рыночной стоимости прав на земельные участки<sup>18</sup>:

1. Метод сравнения продаж.
2. Метод выделения.
3. Метод распределения.
4. Метод капитализации земельной ренты.
5. Метод остатка.
6. Метод предполагаемого использования.

### **7.2.1. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельные участки;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельные участки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

<sup>18</sup> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р)

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

## **7.2.2. Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

## **7.2.3. Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

## **7.2.4. Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

## **7.2.5. Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

### 7.2.6. МЕТОД ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемые земельные участки;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Он гласит, что типичный инвестор приобретает объект в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, инвестор приобретает приносящий доход объект в обмен на право получать будущую прибыль от его эксплуатации и от последующей продажи.

Другим принципом оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за объект больше, чем будут затраты на приобретение другого объекта, способного приносить аналогичный доход.

### 7.2.7. Вывод по выбору подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Согласно выводам раздела о НЭИ земельных участков, наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемых земельных участков является их использование под сельскохозяйственное производство.

В ходе анализа рынка земельных участков в разных районах Краснодарского края, были выявлены несколько предложений о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием «для сельскохозяйственного производства» и других аналогичных назначений (КФК) наиболее сопоставимой площадью с оцениваемым земельным участком.

Учитывая, что к оценке представлены незастроенные земельные участки, то методы выделения и распределения в данном случае неприменимы.

Для применения метода предполагаемого использования и метода остатка Оценщик не располагает проектными данными об использовании рассматриваемой территории, то есть отсутствуют исходные/входные данные, необходимые для расчетной модели о величине и временной структуре издержек, необходимых для использования земельных участков наиболее эффективным способом.

Оценщику не удалось выявить корректный диапазон арендных ставок с целью реализации доходного подхода из-за не сформированного сегмента рынка (на рынке представлен очень широкий диапазон арендных ставок, рынок аренды в рассматриваемом сегменте имеет свои особенности), поэтому метод капитализации земельной ренты в данном случае неприменим.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, Оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования, метода капитализации земельной ренты и метода остатка: т.е. нет возможности для реализации методов доходного подхода.

Поэтому для расчета стоимости рассматриваемых земельных участков Оценщик считает возможным и оправданным применение метода сравнения продаж, то есть возможно определение стоимости методами сравнительного подхода.

### **7.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Для выполнения расчетов используются типичные сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 4, 5, 6.).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

#### **7.3.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

**При применении качественных методов** оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

**При применении метода корректировок** каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

**При применении методов регрессионного анализа** оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- <http://www.cian.ru>;
- <http://www.avito.ru/>;
- <https://realty.yandex.ru>;
- <https://onrealt.ru>;
- <https://multilisting.su>;
- <https://move.ru>.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов, в той или иной степени сопоставимых с объектами оценки и отражающих их рыночную стоимость.

*Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнения продаж.*

### **7.3.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

#### **Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи/предложении объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

#### **Исходные данные для верификации**

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта оценки была проанализирована информация предложений о продаже аналогичных объектов недвижимости.

Аналоги выбираются Оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

При выборе аналогов не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Выбор аналогов, осуществлялся исходя из принципа, что, если недостаточно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта<sup>19</sup>.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом<sup>20</sup>. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает удельный показатель – стоимость 1 гектара земельного участка, выраженная в рублях. Выбор единицы сравнения оценщиком основан на следующих соображениях:

- данная единица сравнения является общепринятой и наиболее широко используемой единицей сравнения на рынке продажи земельных участков в регионе расположения объекта оценки. Эта единица сравнения используется продавцами и покупателями, а также другими специалистами в рассматриваемом сегменте рынка. Тексты предложений об продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения почти всегда содержат показатель – цена за 1 сотку земельного участка. Аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 га земельного участка;

- другие единицы сравнения для данного типа объектов – например, цена всего земельного участка то же используются в объявлениях о продаже, но поскольку площадь у разных земельных участков разная, то проводить сравнение по этому показателю не представляется возможным. С другой стороны, показатель «стоимость 1 га» является общим для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, т. е. известна общая площадь и для объекта оценки и для объектов-аналогов;

- единица сравнения «стоимость 1 га» является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов. От использования других единиц сравнения (весь участок, полезная площадь, и т.д.) оценщик решил отказаться по следующим причинам:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) участниками и аналитиками рассматриваемого сегмента рынка;

- данные единицы сравнения очень редко являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов;

- данные единицы сравнения не являются удельными характеристиками, что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов;

- имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке земельных участков Краснодарского края, которая характеризуется имеющимися предложениями к продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 га площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

### **Формирование репрезентативной выборки**

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Оценщиком анализировалась совокупность объектов-аналогов площадью от 20 га, расположенных в разных районах Краснодарского края, достаточно удаленных от областного центра (основных центров обработки и переработки сельхозпродукции).

В результате оценщик подобрал 4 аналога, в той или иной степени сопоставимые с объектом оценки, данные о которых представлены в таблице далее по тексту (приняты к расчету предложения с площадью в диапазоне от 20 до 200 га). Из рассмотрения исключены предложения о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения с площадью вне рассматриваемого

<sup>19</sup> ФСО № 7, п. 116.

<sup>20</sup> Источник информации: Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. М.: КноРус, 2010. С. 477.

диапазона, а также предложения, по которым не удалось уточнить информацию, необходимую для проведения расчетов.

Следует отметить, что информация, приведенная в таблице ниже, получена оценщиком из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщик не проводил.

Таблица 16. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Адрес	Краснодарский край, Славянский р-н, Коржевское с.п.	Краснодарский край, Куцёвский р-н, стан. Куцёвская	Краснодарский край, Брюховецкий р-н, хут. Красная Звезда	Краснодарский край, Динской р-н, стан. Воронцовская
Удаленность от областного центра (основных центров переработки сельхозпродукции), км	215 км от Краснодара 110 км от Ставрополя	80 км от Краснодара	173 км от Краснодара	90 км от Краснодара
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь земельного участка, га	196,0	37,00	39,50	55
Агроклиматический потенциал (средневзвешенный балл пахотных угодий)	58	77	79	72
Наличие коммуникаций (наличие орошения)	Есть система орошения	Нет	Нет	Нет
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Форма участка	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки
Состояние земельного участка	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки
<b>Экономические характеристики</b>				
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение земельного участка (вид использования)	Для сельскохозяйственного использования (пашня)	Для сельскохозяйственного производства (пашня)	Для животноводства (фактически используется под пашню)	Для сельскохозяйственного производства (пашня)
<b>Прочие характеристики</b>				
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Стоимостные характеристики</b>				
Дата сделки/предложения	20.02.2026 Актуальное на дату оценки	31.01.2026 Актуальное на дату оценки	02.02.2026 Актуальное на дату оценки	11.02.2026 Актуальное на дату оценки
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	76 800 000	15 000 000	16 000 000	28 000 000
Цена предложения, руб./га	<b>391 837</b>	<b>405 405</b>	<b>405 063</b>	<b>509 091</b>
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
<b>Источник информации</b>				
Контактная информация	+7 (958) 427-89-75	+7 (958) 614-10-96	+7 (958) 492-48-86	+7 (958) 427-41-01
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/korzhevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_200_ga_snt_dnp_7797575230">https://www.avito.ru/korzhevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_200_ga_snt_dnp_7797575230</a>	<a href="https://www.avito.ru/kukshevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_7406187633">https://www.avito.ru/kukshevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_7406187633</a>	<a href="https://www.avito.ru/bryuhovetskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_395_ga_snt_dnp_7342779505">https://www.avito.ru/bryuhovetskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_395_ga_snt_dnp_7342779505</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_55_ga_snt_dnp_4357628624">https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_55_ga_snt_dnp_4357628624</a>

Карта с объектами-аналогами представлена ниже.

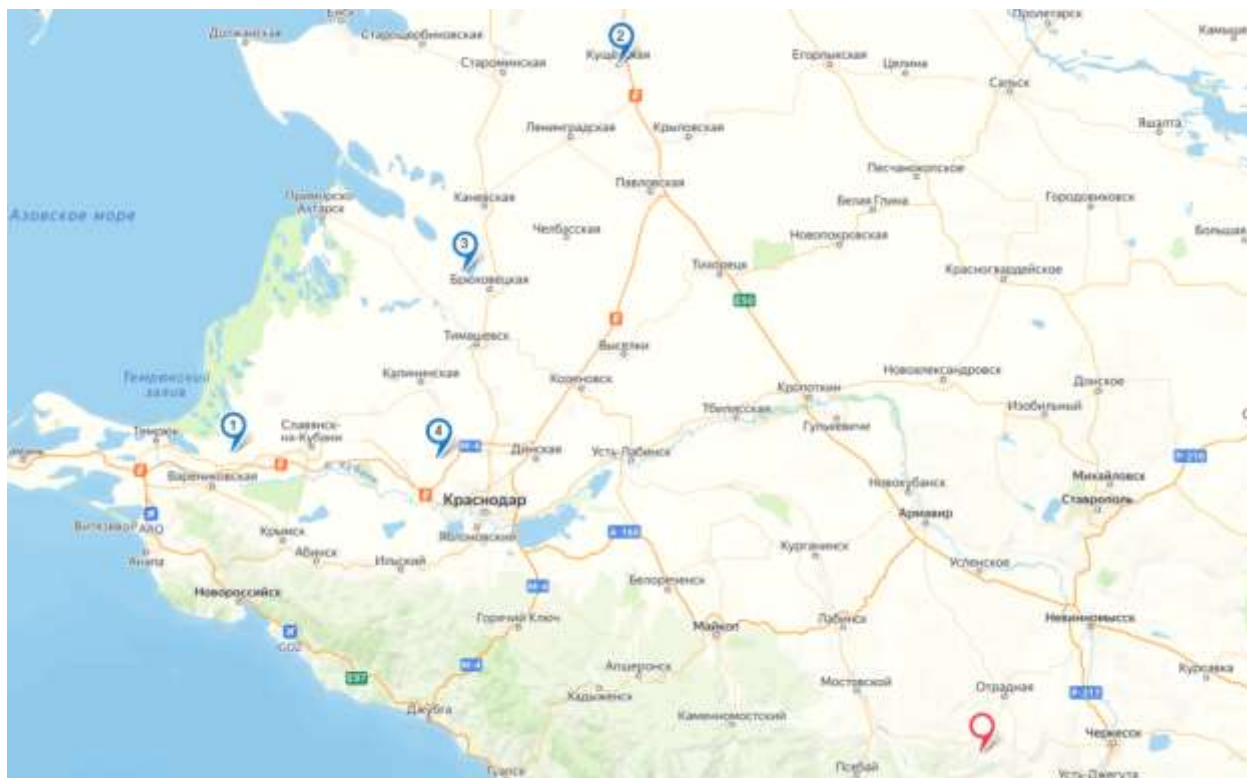


Рисунок 53. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты Краснодарского края (номер указателя соответствует номеру объекта-аналога (синий цвет), указатель без номера соответствует расположению объекта оценки (красный цвет)

Учитывая расположение оцениваемых земельных участков в одном районе Краснодарского края, то для проведения расчетов используется один набор аналогов. Подробное описание расчетов приводится для объекта оценки №1. Для объекта оценки №2 приводится расчетная таблица.

### **Введение корректировок**

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- корректировка на торг;
- корректировка на удаленность от областного центра;
- корректировка на общую площадь земельного участка;
- корректировка на агроклиматический потенциал;
- корректировка на наличие коммуникаций (наличие орошения).

По тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется.

### **Обоснование корректировок**

Установлено, что все цены, представленные по всем объектам-аналогам, являются конечными предложениями на рынке и включают все соответствующие налоги. Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается также с включенными всеми налогами (в данном случае на все земельные участки оформлены права собственности: НДС не облагается), введения корректировки не требуется.

#### Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании данных раздела 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки» к расчету принята поправка на торг в размере 13,2% (среднее значение интервала

скидки на торг для активного рынка в группе земельных участков под «пашни»), т.е. коэффициент корректировки составит 0,868.

Корректировка на торг проводится для всех объектов-аналогов.

Корректировка на удаленность от областного центра (основных центров переработки сельхозпродукции)

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на удаленность от областного центра (основных центров переработки сельхозпродукции) представлен далее в таблице.

Таблица 17. Таблица корректировок на удаленность от областного центра

Наименование	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от областного центра (основных центров переработки сельхозпродукции), км	215 км от Краснодара 110 км от Ставрополя	80 км от Краснодара	173 км от Краснодара	90 км от Краснодара	28 км от Краснодара
Показатель зависимости	0,65	0,65	0,65	0,65	0,83
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	0,783 (=0,65/0,83)

Корректировка на общую площадь земельного участка

Все площади сравниваемых объектов отличаются друг от друга. Для отражения имеющихся различий по площадям между сравниваемыми объектами, в данном случае для расчета корректировок используется степенная зависимость, опубликованные в сборнике для определения корректировочных коэффициентов (см. 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»). В данном случае применяется формула зависимости для земель вида использования «пашни».

Таблица 18. Таблица корректировок на общую площадь земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь участка, га	72,24	196,00	37,00	39,50	55,00
Формула зависимости $Y=1,12 \times \text{Площадь участка}^{(-0,07)}$					
Показатель зависимости	0,830	0,774	0,870	0,866	0,846
Коэффициент корректировки	1,000	1,072 (=0,830/0,774)	0,954	0,958	0,981

Корректировка на агроклиматический потенциал

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на агроклиматический потенциал представлен далее в таблице.

Таблица 19. Таблица корректировок на агроклиматический потенциал

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Агроклиматический потенциал (средневзвешенный балл пахотных угодий)	73	58	77	79	72
Показатель зависимости	0,78	0,59	0,78	0,78	0,78
Коэффициент корректировки	-	1,322 (=0,78/0,59)	1,000	1,000	1,000

Корректировка на наличие коммуникаций (наличие орошения)

Корректировка применялась согласно разделу 5.7. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Расчет корректировки на наличие коммуникаций (наличие орошения) представлен далее в таблице.

Таблица 20. Таблица корректировок на наличие орошения

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие коммуникаций (наличие орошения)	Нет	Есть система орошения	Нет	Нет	Нет
Показатель зависимости по наличию орошения	0,75	1,00	0,75	0,75	0,75
Коэффициент корректировки	-	0,750 (=0,75/1,00)	1,000	1,000	1,000

По остальным факторам, ввиду отсутствия существенных отличий между объектом оценки и подобранными аналогами, корректировки не проводились.

### Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где,}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, Оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Расчет стоимости оцениваемого объекта №1 методом сравнения продаж представлен в следующей таблице.

Таблица 21. Расчет стоимости объекта оценки №1

Наименование	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./га (НДС не облагается)	-	391 837	405 405	405 063	509 091
<b>Корректировка на имущественные права</b>					
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Показатель зависимости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000

Наименование	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./га	-	391 837	405 405	405 063	509 091
<b>Корректировка на условия финансирования</b>					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	391 837	405 405	405 063	509 091
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	391 837	405 405	405 063	509 091
<b>Корректировка на условия рынка</b>					
Дата предложения	26.02.2026	20.02.2026 Актуальное на дату оценки	31.01.2026 Актуальное на дату оценки	02.02.2026 Актуальное на дату оценки	11.02.2026 Актуальное на дату оценки
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Кoeffициент корректировки	-	0,868	0,868	0,868	0,868
Скорректированная цена, руб./га	-	340 115	351 892	351 595	441 891
<b>Корректировка на вид использования</b>					
Назначение земельного участка (вид использования)	Для сельхозпроизводства (пашня)	Для сельхозиспользования (пашня)	Для сельхозпроизводства (пашня)	Для животноводства (фактически используется под пашню)	Для сельхозпроизводства (пашня)
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	340 115	351 892	351 595	441 891
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>					
Удаленность от областного центра (основных центров переработки сельхозпродукции), км	215 км от Краснодара 110 км от Ставрополя	80 км от Краснодара	173 км от Краснодара	90 км от Краснодара	28 км от Краснодара
Показатель зависимости	0,65	0,65	0,65	0,65	0,83
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	0,783
Скорректированная цена, руб./га	-	340 115	351 892	351 595	346 001
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>					
Площадь земельного участка, га	<b>72,240</b>	<b>196,00</b>	<b>37,00</b>	<b>39,50</b>	<b>55,00</b>
Показатель зависимости через формулу	0,830	0,774	0,870	0,866	0,846
Кoeffициент корректировки	-	1,072	0,954	0,958	0,981
Агроклиматический потенциал (средневзвешенный балл пахотных угодий)	73	58	77	79	72
Показатель зависимости	0,78	0,59	0,78	0,78	0,78
Кoeffициент корректировки	-	1,322	1,000	1,000	1,000
Форма участка	Многоконтурный Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000

Наименование	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./га	-	482 006	335 705	336 828	339 427
Наличие коммуникаций (наличие орошения)	Нет	Есть система орошения	Нет	Нет	Нет
Показатель зависимости по анлицию орошения	0,75	1,00	0,75	0,75	0,75
Кoeffициент корректировки	-	0,750	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	361 505	335 705	336 828	339 427
Состояние земельного участка	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	361 505	335 705	336 828	339 427
<b>Прочие характеристики</b>					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	<b>361 505</b>	<b>335 705</b>	<b>336 828</b>	<b>339 427</b>
Удельный вес аналога	-	0,212	0,270	0,270	0,248
<b>Стоимость земельного участка №1, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./га, НДС не облагается</b>	<b>342 401</b>				
<b>Стоимость земельного участка №1, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается</b>	<b>24 735 048</b>				

Таким образом, стоимость объекта оценки №1, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

**24 735 048 (Двадцать четыре миллиона семьсот тридцать пять тысяч сорок восемь) руб., НДС не облагается**

Все рассуждения и корректировки при расчете стоимости земельного участка №2 проведены аналогично. Результат расчета представлен далее в таблице.

Таблица 22. Расчет стоимости объекта оценки №2

Наименование	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./га (НДС не облагается)	-	391 837	405 405	405 063	509 091
<b>Корректировка на имущественные права</b>					
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Показатель зависимости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	391 837	405 405	405 063	509 091
<b>Корректировка на условия финансирования</b>					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Кoeffициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000

Наименование	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./га	-	391 837	405 405	405 063	509 091
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	391 837	405 405	405 063	509 091
<b>Корректировка на условия рынка</b>					
Дата предложения	26.02.2026	20.02.2026 Актуальное на дату оценки	31.01.2026 Актуальное на дату оценки	02.02.2026 Актуальное на дату оценки	11.02.2026 Актуальное на дату оценки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,868	0,868	0,868	0,868
Скорректированная цена, руб./га	-	340 115	351 892	351 595	441 891
<b>Корректировка на вид использования</b>					
Назначение земельного участка (вид использования)	Для сельхозпроизводства (пашня)	Для сельхозиспользования (пашня)	Для сельхозпроизводства (пашня)	Для животноводства (фактически используется под пашню)	Для сельхозпроизводства (пашня)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	340 115	351 892	351 595	441 891
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>					
Удаленность от областного центра (основных центров переработки сельхозпродукции), км	215 км от Краснодара 110 км от Ставрополя	80 км от Краснодара	173 км от Краснодара	90 км от Краснодара	28 км от Краснодара
Показатель зависимости	0,65	0,65	0,65	0,65	0,83
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	0,783
Скорректированная цена, руб./га	-	340 115	351 892	351 595	346 001
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>					
Площадь земельного участка, га	<b>67,08</b>	<b>196,00</b>	<b>37,00</b>	<b>39,50</b>	<b>55,00</b>
Показатель зависимости через формулу	0,834	0,774	0,870	0,866	0,846
Коэффициент корректировки	-	1,078	0,959	0,963	0,986
Агроклиматический потенциал (средневзвешенный балл пахотных угодий)	73	58	77	79	72
Показатель зависимости	0,78	0,59	0,78	0,78	0,78
Коэффициент корректировки	-	1,322	1,000	1,000	1,000
Форма участка	Многоконтурный Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки	Удобная для механизированной обработки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	484 703	337 464	338 586	341 157
Наличие коммуникаций (наличие орошения)	Нет	Есть система орошения	Нет	Нет	Нет
Показатель зависимости по наличию орошения	0,75	1,00	0,75	0,75	0,75
Коэффициент корректировки	-	0,750	1,000	1,000	1,000

Наименование	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./га	-	363 527	337 464	338 586	341 157
Состояние земельного участка	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки	Свободный от капитальной застройки
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	363 527	337 464	338 586	341 157
<b>Прочие характеристики</b>					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./га	-	<b>363 527</b>	<b>337 464</b>	<b>338 586</b>	<b>341 157</b>
Удельный вес аналога	-	0,212	0,270	0,270	0,248
<b>Стоимость земельного участка №2, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./га, НДС не облагается</b>	<b>344 183</b>				
<b>Стоимость земельного участка №2, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается</b>	<b>23 087 796</b>				

Таким образом, стоимость объекта оценки №2, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

**23 087 796 (Двадцать три миллиона восемьдесят семь тысяч семьсот девяносто шесть) руб., НДС не облагается**

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Разные методы оценки при использовании разных подходов могут дать неодинаковые результаты определения стоимости объекта оценки. На идеальном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости, а на практике получаемые отличающимися способами величины могут существенно различаться. В связи с этим Федеральные стандарты оценки России выдвигают требования сведения разных результатов в рамках «итоговой величины стоимости объекта оценки».

Итоговая величина стоимости (п.14 ФСО I) – стоимость объекта, определенную на основании профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Для сведения воедино значений стоимости, полученных классическими подходами к оценке, проводят согласование результатов.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки имущества путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров.

В связи с тем, что при определении стоимости оцениваемого объекта использовался только один подход – сравнительный, проведения согласования не требуется.

Таблица 23. Результаты, полученные в рамках каждого из подходов

Параметр	Объект оценки	Подход к оценке			Итоговая стоимость объекта оценки, руб., с округлением, НДС не облагается <sup>21</sup>
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
Результат расчета, руб.	Объект оценки 1	Не применялся	24 735 048	Не применялся	24 740 000
	Объект оценки 2	Не применялся	23 087 796	Не применялся	23 090 000

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рассчитанная итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов по состоянию на 26.02.2026 г. с учетом принятых допущений и округления составляет:

**объект оценки 1 – 24 740 000 (Двадцать четыре миллиона семьсот сорок тысяч) руб., НДС не облагается;**

**объект оценки 2 – 23 090 000 (Двадцать три миллиона девяносто тысяч) руб., НДС не облагается**

<sup>21</sup> НК РФ, ст. 146, п. 2, пп. 6

## 9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором мы будем говорить ниже, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Ликвидность имущества подразделяется на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 24. Показатели ликвидности<sup>22</sup>

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, дней	0-90	90 -365	Более 365 (Предполагается, что достоверное определение срока экспозиции возможно)	Достоверное определение/ прогнозирование срока экспозиции невозможно

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении недвижимого имущества на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести недвижимое имущество;
- состояние имущества. В большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление;
- соответствие современным технологиям;
- масштабность. Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений;
- количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка;
- местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

В результате проведенного анализа для оцениваемых объектов установлено, что с учетом реалий в экономической жизни страны, уровень ликвидности характеризуется низким уровнем и находится в диапазоне более 365 дней (более 12 месяцев). Учитывая общую площадь объекта и характеристики активности рынка по состоянию на дату оценки, к расчетам принята величина в размере 18 месяцев (среднее значение для объектов сельскохозяйственного назначения,

<sup>22</sup> «Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога» (рекомендованы к применению решением Комитета по залогам и оценке АБР от 27.04.2021 г.)

опубликованное в справочнике СтатРиэлт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4071-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2026-goda>) по состоянию на дату 01.01.2026 г.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Средний рыночный срок
1	Земельные участки населенных пунктов для размещения и строительства жилых, коммунальных и общественных зданий, строений и сооружений	2	11	5
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7
3	Земельные участки в зонах размещения объектов и объектов жилищной и коммунальной инфраструктуры, объекты и объекты жилищной и коммунальной инфраструктуры	8	26	16
4	Земельные участки объектов государственного назначения и объектов государственного назначения, объекты государственного назначения, объекты государственного назначения	12	28	18

Рисунок 54. Сроки ликвидности по данным Ассоциации СтатРиэлт

В отношении оцениваемого имущества можно сделать вывод: для объекта оценки 1 (Земельный участок, общей площадью 670 800 кв.м, кадастровый № 23:23:1201000:1140, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Отрадненский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское») и объекта оценки 2 (Земельный участок, общей площадью 670 800 кв.м, кадастровый № 23:23:1201000:1140, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Отрадненский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское») по состоянию на дату оценки ликвидность объектов характеризуется как низкая, срок рыночной экспозиции принимается на уровне 18 месяцев.

## 10. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что оцениваемый объект будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются не вынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита, банку придется реализовывать заложенное имущество в короткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Согласно статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ: «под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

В настоящее время метод определения ликвидационной стоимости объектов оценки, предложенный Валерием и Виктором Галасюками, учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. Причем, по сути, учет первого фактора позволяет отразить специфику денежного измерителя, а учет второго фактора – специфику спроса на данный объект. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки может быть определена по следующей формуле:

$$C_n = \frac{C_p}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_n \times m}} \times K_э, \text{ где:}$$

$C_n$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ( $t_\phi$ ) его экспозиции (ден. ед.);

$C_p$  – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$T_d$  – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

$m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;

$i$  – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь).

$K_э$  – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина  $t_d$ , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_{рд} - t_\phi, \text{ где:}$$

$t_d$  – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

$t_{рд}$  – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (мес.);

$t_\phi$  – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (мес.).

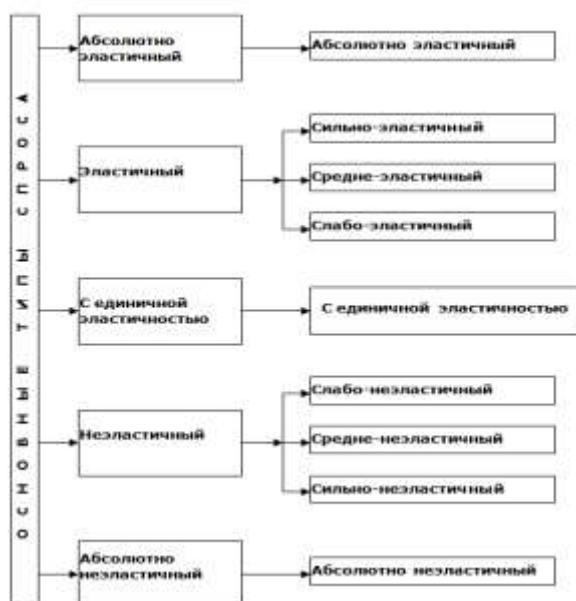


Рисунок 55. Классификация спроса, в зависимости от его эластичности по цене

Представляется целесообразным поставить в соответствие каждому из подтипов спроса, отраженных на рисунке выше, определенный диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене, и рассчитать для середины каждого из этих диапазонов значение поправочного коэффициента  $K_э$  может использоваться для определения величины поправочного коэффициента  $K_э$  в случаях, когда отсутствует возможность точного определения значения коэффициента эластичности спроса по цене.

Таблица 25. Таблица для определения значений коэффициента  $K_э$ .

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

Источник: рассчитано Оценщиком

Как видно для того, чтобы воспользоваться данной таблицей для определения значения поправочного коэффициента  $K_э$  при оценке ликвидационной стоимости конкретного объекта необходимо установить к какому из подтипов спроса, представленных в таблице, относится спрос на данный объект. Для этого необходимо определиться с факторами эластичности спроса по цене.

Специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов. К таким базовым факторам на наш взгляд целесообразно отнести количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда: «Правилom является следующее положение: чем специализированные активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения».

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на

него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.

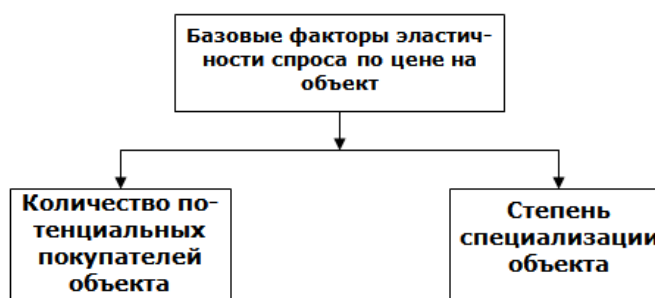


Рисунок 56. Базовые факторы эластичности спроса по цене на объект

Каждый из двух базовых факторов эластичности спроса по цене можно качественно оценить с помощью трехуровневой шкалы: значительно, средне, незначительно. С учетом изложенного представляется целесообразным сформировать следующую матрицу, позволяющую на основании качественной оценки факторов, представленных на рисунке выше, определять подтип спроса для конкретного объекта (см. таблицу ниже).

Таблица 26. Таблица для определения подтипа спроса

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Источник: рассчитано Оценщиком

Для учета влияния фактора эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта оценки воспользуемся подходом, указанным выше. Исходя из имеющейся информации о специфике объекта оценки, а также, учитывая спрос на рынке, количество потенциальных покупателей можно качественно оценить, как «Среднее», степень специализации с учетом конструктивных особенностей как «Незначительная» и соответствующий подтип спроса как «Слабо эластичный»

Воспользовавшись таблицей, обнаруживаем, что коэффициент  $K_э$ , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки, составляет 0,85.

### Расчет величины затрат на реализацию

При расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть прочие затраты, состоящие из расходов по реализации объекта оценки.

Расходы по реализации оцениваемого имущества состоят из:

- затрат по информированию потенциальных покупателей о продаваемом объекте;
- вознаграждения посреднику за реализацию объекта;
- административных издержек, требуемых для завершения ликвидации задолженности и переоформления объекта недвижимости.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. В среднем стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 15% от рыночной стоимости объекта ликвидации:

- 12% - оплата услуг посреднику, реализатору (сложившаяся ставка, исходя из действовавшего уровня исполнительного сбора в соответствии с Федеральным Законом №229-ФЗ от 02.10.2007 г.);
- 3% - оплата прочих специалистов.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Источник информации: «Линецкий А.В., Гаспарян М.Ю., Родина Е.Ю. Практикум оценочной деятельности: учебно-практическое пособие/ А.В. Линецкий, М.Ю. Гаспарян, Е.Ю. Родина. – М.: Тривант, 2009. – 352 с.»

**Определение ставки дисконтирования**

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам.

При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет 15,5%<sup>24</sup>.

**Определение коэффициента ликвидности**

Таблица 27. Расчет коэффициента ликвидационной стоимости

Наименование	Значение
Ставка дисконтирования, %	15,5%
Разумный срок экспозиции, мес.	18
Срок вынужденной продажи, мес.	1
Поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта	0,85
Затраты на реализацию, %	15%
Коэффициент, учитывающий затраты на реализацию	0,85
Коэффициент ликвидационной стоимости	0,58

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

**Определение ликвидационной стоимости**

Расчет ликвидационной стоимости приведен в таблице ниже.

Таблица 28. Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	Коэффициент ликвидационной стоимости	Ликвидационная стоимость, руб., НДС не облагается
Объект оценки 1	24 740 000	0,58	14 349 200
Объект оценки 2	23 090 000	0,58	13 392 200

Источник: рассчитано Оценщиком

Таким образом, ликвидационная стоимость с учетом допущений, ограничений и округлений составляет:

**объект оценки 1 – 14 349 200 (Четырнадцать миллионов триста сорок девять тысяч двести) руб., НДС не облагается;**

**объект оценки 2 – 13 392 200 (Тринадцать миллионов триста девяносто две тысячи двести) руб., НДС не облагается**

<sup>24</sup> Источник информации: <https://www.cbr.ru/press/keypr/>

## 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки 1 (Земельный участок, общей площадью 670 800 кв.м, кадастровый № 23:23:1201000:1140, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Отрадненский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское») и объекта оценки 2 (Земельный участок, общей площадью 670 800 кв.м, кадастровый № 23:23:1201000:1140, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Отрадненский, с/п Надеженское, в границах АОЗТ «Надеженское») на дату оценки 26.02.2026, с учетом допустимого округления составляет:

Таблица 29. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

Показатель	Итоговая величина стоимости объекта оценки, НДС не облагается <sup>25</sup>	
	Объект оценки 1	Объект оценки 2
Рыночная стоимость, руб.	24 740 000 (Двадцать четыре миллиона семьсот сорок тысяч) руб.	23 090 000 (Двадцать три миллиона девяносто тысяч)
Ликвидационная стоимость, руб.	14 349 200 (Четырнадцать миллионов триста сорок девять тысяч двести) руб.	13 392 200 (Тринадцать миллионов триста девяносто две тысячи двести)

Объектами оценки являются земельные участки. Объекты оценки оценивались свободными от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог имущества.

Если не указано иначе, оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

•Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.

•Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

•В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Отчет утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании машиночитаемой доверенности № 7с7сb567-30ас-443d-a4a2-f907fa67408d от 23.09.2024)<sup>26</sup>

О.В. Ходаева

Оценщик

И.В. Протасова

03.03.2026

<sup>25</sup> НК РФ, ст. 146, п. 2, пп. 6

<sup>26</sup> Доверенность проверяется на сайте <https://m4d.nalog.gov.ru/emchd> (ИНН доверителя 7842358640, ИНН поверенного 503409891362)

## 12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения». Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025;
- «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 30 ФСО №7), под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018;
- данные аналитического портала «СтатРиэлт», по состоянию на 01.10.2023 г.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.russianrealty.ru](http://www.russianrealty.ru), <http://realty.dmir.ru>, [www.realto.ru](http://www.realto.ru), [www.incom.ru](http://www.incom.ru), <http://orsn.rambler.ru> и др.

### 13. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
1.	Фотоматериалы
2.	Данные, используемые в процессе оценки
3.	Копии документов исполнителя и оценщика

### 13.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ

В соответствии с условиями Задания на оценку №9-260127-2537711 от 27.01.2025 оценка проводится без осмотра. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.

#### Объект оценки 1



Фото 1. Вид на объект оценки 1



Фото 2. Вид на объект оценки 1



Фото 3. Вид на объект оценки 1



Фото 4. Вид на объект оценки 1



Фото 5. Вид на объект оценки 1



Фото 6. Вид на объект оценки 1



Фото 7. Вид на объект оценки 1



Фото 8. Вид на объект оценки 1



Фото 9. Вид на объект оценки 1



Фото 10. Вид на объект оценки 1



Фото 11. Вид на объект оценки 1



Фото 12. Вид на объект оценки 1



Фото 13. Вид на объект оценки 1



Фото 14. Вид на объект оценки 1



Фото 15. Вид на объект оценки 1



Фото 16. Вид на объект оценки 1



Фото 17. Вид на объект оценки 1



Фото 18. Вид на объект оценки 1



Фото 19. Вид на объект оценки 1



Фото 20. Вид на объект оценки 1

**Объект оценки 2**



Фото 21. Вид на объект оценки 2



Фото 22. Вид на объект оценки 2



Фото 23. Вид на объект оценки 2



Фото 24. Вид на объект оценки 2



Фото 25. Вид на объект оценки 2



Фото 26. Вид на объект оценки 2



Фото 27. Вид на объект оценки 2



Фото 28. Вид на объект оценки 2



Фото 29. Вид на объект оценки 2



Фото 30. Вид на объект оценки 2



Фото 31. Вид на объект оценки 2



Фото 32. Вид на объект оценки 2



Фото 33. Вид на объект оценки 2



Фото 34. Вид на объект оценки 2



Фото 35. Вид на объект оценки 2



Фото 36. Вид на объект оценки 2



Фото 37. Вид на объект оценки 2



Фото 38. Вид на объект оценки 2



Фото 39. Вид на объект оценки 2



Фото 40. Вид на объект оценки 2



Фото 41. Вид на объект оценки 2



Фото 42. Вид на объект оценки 2



Фото 43. Вид на объект оценки 2



Фото 44. Вид на объект оценки 2



Фото 45. Вид на объект оценки 2



Фото 46. Вид на объект оценки 2



Фото 47. Вид на объект оценки 2



Фото 48. Вид на объект оценки 2



Фото 49. Вид на объект оценки 2



Фото 50. Вид на объект оценки 2

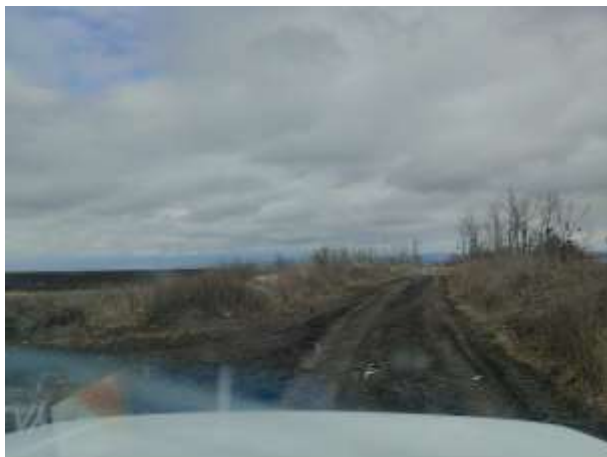


Фото 51. Вид на объект оценки 2



Фото 52. Вид на объект оценки 2



Фото 53. Вид на объект оценки 2



Фото 54. Вид на объект оценки 2



Фото 55. Вид на объект оценки 2



Фото 56. Вид на объект оценки 2



Фото 57. Вид на объект оценки 2



Фото 58. Вид на объект оценки 2

## 13.2. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-7479356 от 23.01.2026

Финанс публично-правовой компании "Кредит России" по Краснодарскому краю  
исполнительное отделение службы регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2026, поступившего на рассмотрение 23.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок виза объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 27
23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7479356			
Кадастровый номер:	23-23-1201000-1139		
Номер кадастрового квартала:	23-23-1201000		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.07.2012		
Равно присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Отраденский, с/п Подваженское, в границах АОУТ "Надвженское".		
Площадь:	722400 +/- 7437		
Кадастровая стоимость, руб.:	7765800		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	23-23-1201000-127		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	Булгакова Ольга Петровна, дата завершения кадастровых работ: 14.06.2012		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, республиканского скверного:	данные отсутствуют		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Служба регистрации прав Финанс публично-правовой компании "Кредит России" Регистрация недвижимости в Краснодарском крае Федеральный центр регистрации недвижимости Фондовая база государственной регистрации недвижимости Федеральный центр регистрации недвижимости</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 27
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479356			
Кадастровый номер:		23-23-1201000-1139	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	Земельный участок расположен в границах: 23-23-11.1, 23-23-11.3		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ФАДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2017 по 30.11.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

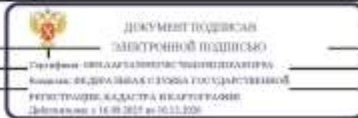
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 27
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479356			
Кадастровый номер:		23-23-1201000-1139	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные".		
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 4 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 87714 кв.м, 2 - 400037 кв.м, 3 - 82437 кв.м, 4 - 152212 кв.м. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Смирновым Надеждой Равильевной, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ФАДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2017 по 30.11.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

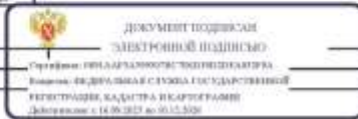
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 27
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479356		Кадастровый номер: 23-23/1201000-1139	
1	Привладелец (привладелец):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Юг-Агро", ИНН: 2372028497, ОГРН: 1212300008678
	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 23-23/1201000-1139-23/253/2023-8 16.10.2023 17:00:42
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		01.12.2025 15:51:45
	номер государственной регистрации:		23-23/1201000-1139-23/240/2025-13
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Армавирское ГОСП, № 417328876/2325 (536572/25/23025-ИП), выдан 28.11.2025, Армавирское ГОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об упрощенном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документальной закладной или электронной закладной:		



полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 27
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479356		Кадастровый номер: 23-23/1201000-1139	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		23.07.2025 12:28:48
	номер государственной регистрации:		23-23/1201000-1139-23/250/2025-12
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Армавирское ГОСП, № 396765683/2325 (256714/25/23025-ИП), выдан 27.06.2025, Армавирское ГОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об упрощенном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		14.03.2025 09:12:53
	номер государственной регистрации:		23-23/1201000-1139-23/242/2025-11
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют



полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

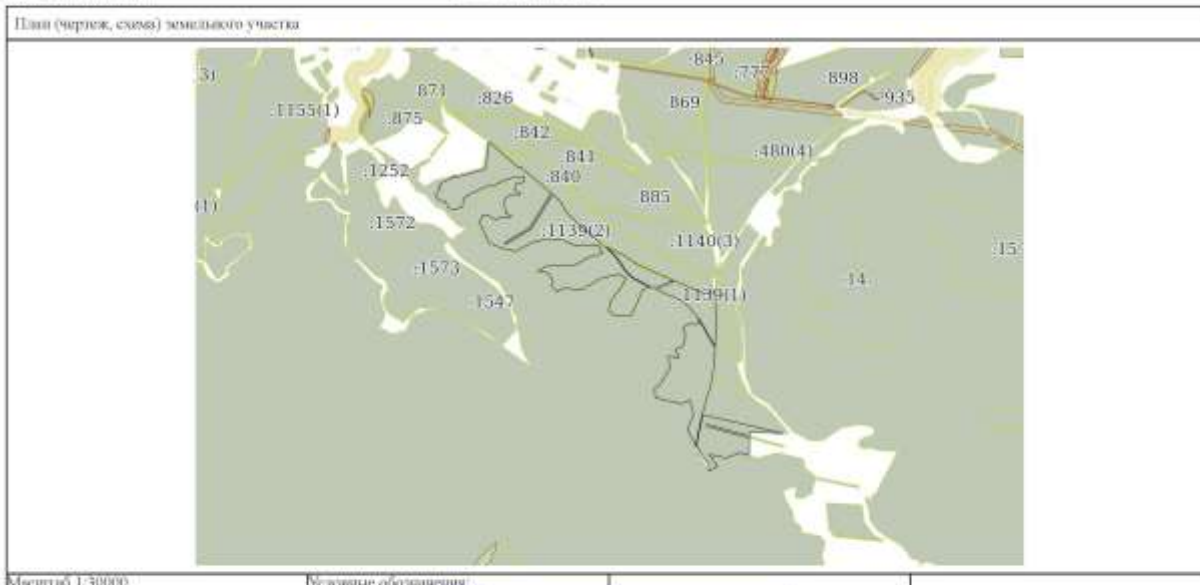



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 27
23.01.2026г. № КУПИ-001/2026-7479356			
Кадастровый номер:		23-23-1201000-1139	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 14.06.2017 по 01.12.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 27
23.01.2026г. № КУПИ-001/2026-7479356			
Кадастровый номер:		23-23-1201000-1139	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 14.06.2017 по 01.12.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

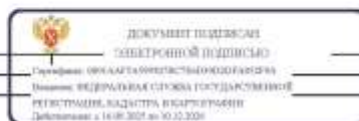


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3	Всего листов раздела 3: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 27
23.01.2026г. № КУИИ-001/2026-7479356			
Кадастровый номер:		23-23-1201000-1139	
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		



ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФИО
-------------------------------------	--	---------------

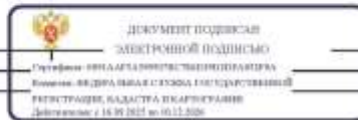
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 3	Всего листов раздела 3: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 27
23.01.2026г. № КУИИ-001/2026-7479356			
Кадастровый номер:		23-23-1201000-1139	
Масштаб 1:9000	Условные обозначения:		



ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФИО
-------------------------------------	--	---------------

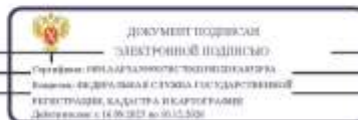
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 рис. № 3.1		Всего листов рис. № 3.1: 7		Всего разделов: 5		Всего листов выписок: 27	
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479356							
Кадастровый номер:				23-23-1201000-1139			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	114°51'4"	129.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	127°22'6"	83.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	114°20'3"	164.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	113°31'7"	310.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	104°21'7"	43.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	79°58'3"	28.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	56°15'6"	28.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.7			данные отсутствуют	23-23-1201000-883	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	177°0'4"	78.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	178°52'7"	120.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	180°30'5"	123.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	183°34'1"	46.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	330°5'2"	209.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	319°31'0"	96.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.15	309°59'6"	79.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.15	1.1.16	294°3'7"	52.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.16	1.1.17	289°9'5"	40.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.17	1.1.18	295°30'5"	84.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.18	1.1.19	67°39'0"	122.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.20	326°45'7"	12.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.20	1.1.21	247°37'0"	130.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.21	1.1.22	295°27'2"	21.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



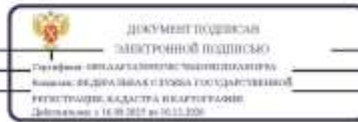
полное наименование должности: \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 2 рис. № 3.1		Всего листов рис. № 3.1: 7		Всего разделов: 5		Всего листов выписок: 27	
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479356							
Кадастровый номер:				23-23-1201000-1139			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.22	1.1.23	296°48'2"	39.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.23	1.1.24	297°11'4"	89.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.24	1.1.25	312°2'0"	58.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.25	1.1.26	326°18'4"	50.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.26	1.1.27	325°0'4"	75.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.27	1.1.1	314°18'1"	85.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	2.1.1	2.1.2	76°7'9"	19.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	2.1.2	2.1.3	163°42'2"	15	данные отсутствуют	23-23-1201000-385	данные отсутствуют
31	2.1.3	2.1.4	73°42'1"	204.92	данные отсутствуют	23-23-1201000-385	данные отсутствуют
32	2.1.4	2.1.5	7°16'4"	178.45	данные отсутствуют	23-23-1201000-385	данные отсутствуют
33	2.1.5	2.1.6	125°19'4"	18.89	данные отсутствуют	23-23-1201000-385	данные отсутствуют
34	2.1.6	2.1.7	131°18'9"	239.85	данные отсутствуют	23-23-1201000-385	данные отсутствуют
35	2.1.7	2.1.8	41°19'0"	12	данные отсутствуют	23-23-1201000-385	данные отсутствуют
36	2.1.8	2.1.9	130°4'8"	273.07	данные отсутствуют	23-23-1201000-840	данные отсутствуют
37	2.1.9	2.1.10	211°43'6"	270.42	данные отсутствуют	23-23-1201000-384	данные отсутствуют
38	2.1.10	2.1.11	239°7'1"	194.77	данные отсутствуют	23-23-1201000-384	данные отсутствуют
39	2.1.11	2.1.12	149°9'5"	12	данные отсутствуют	23-23-1201000-384	данные отсутствуют
40	2.1.12	2.1.13	59°7'2"	197.71	данные отсутствуют	23-23-1201000-384	данные отсутствуют
41	2.1.13	2.1.14	31°43'4"	270.85	данные отсутствуют	23-23-1201000-384	данные отсутствуют
42	2.1.14	2.1.15	133°15'9"	66.33	данные отсутствуют	23-23-1201000-840	данные отсутствуют
43	2.1.15	2.1.16	149°21'2"	43.41	данные отсутствуют	23-23-1201000-840	данные отсутствуют
44	2.1.16	2.1.17	158°0'1"	17.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	2.1.17	2.1.18	142°49'6"	42.73	данные отсутствуют	23-23-1201000-883	данные отсутствуют
46	2.1.18	2.1.19	132°30'2"	96.92	данные отсутствуют	23-23-1201000-883	данные отсутствуют
47	2.1.19	2.1.20	131°16'9"	167.32	данные отсутствуют	23-23-1201000-883	данные отсутствуют
48	2.1.20	2.1.21	130°21'3"	93.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	2.1.21	2.1.22	135°27'8"	62.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	2.1.22	2.1.23	145°0'1"	75.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	2.1.23	2.1.24	146°18'4"	50.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



полное наименование должности: \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 7		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 27	
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479356							
Кадастровый номер:				23-23-1201000-1139			
1	2	3	4	5	6	7	8
52	2.1.24	2.1.25	132°18'	60.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	2.1.25	2.1.26	117°11.3'	90.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	2.1.26	2.1.27	116°49.0'	32.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	2.1.27	2.1.28	245°6.4'	53.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	2.1.28	2.1.29	202°7.1'	75.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	2.1.29	2.1.30	204°55.0'	107.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	2.1.30	2.1.31	264°13.1'	48.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	2.1.31	2.1.32	276°31.7'	60.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	2.1.32	2.1.33	305°59.5'	51.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	2.1.33	2.1.34	13°19.9'	69.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	2.1.34	2.1.35	37°9.7'	122.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	2.1.35	2.1.36	27°27.2'	54.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	2.1.36	2.1.37	304°17.0'	51.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	2.1.37	2.1.38	257°58.1'	118.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	2.1.38	2.1.39	219°35.5'	156.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	2.1.39	2.1.40	275°51.2'	123.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	2.1.40	2.1.41	232°32.2'	45.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	2.1.41	2.1.42	316°45.1'	54.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	2.1.42	2.1.43	14°47.8'	32.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	2.1.43	2.1.44	331°10.6'	64.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	2.1.44	2.1.45	276°51.6'	72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	2.1.45	2.1.46	58°21.6'	73.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	2.1.46	2.1.47	91°19.3'	100.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	2.1.47	2.1.48	83°42.5'	97.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	2.1.48	2.1.49	56°37.9'	81.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	2.1.49	2.1.50	74°49.9'	103.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	2.1.50	2.1.51	335°10.9'	57.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	2.1.51	2.1.52	270°14.4'	157.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	2.1.52	2.1.53	295°35.0'	90.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



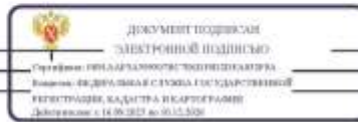
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 7		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 27	
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479356							
Кадастровый номер:				23-23-1201000-1139			
1	2	3	4	5	6	7	8
81	2.1.53	2.1.54	273°55.2'	92.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	2.1.54	2.1.55	256°24.6'	111.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	2.1.55	2.1.56	241°35.2'	122.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	2.1.56	2.1.57	283°6.7'	96.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	2.1.57	2.1.58	292°48.8'	90.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	2.1.58	2.1.59	335°34.8'	151.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	2.1.59	2.1.60	26°15.3'	49.53	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
88	2.1.60	2.1.61	86°10.7'	26.56	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
89	2.1.61	2.1.62	117°54.1'	67.34	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
90	2.1.62	2.1.63	61°48.2'	36.93	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
91	2.1.63	2.1.64	96°11.9'	36.12	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
92	2.1.64	2.1.65	87°4.7'	28.65	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
93	2.1.65	2.1.66	37°52.3'	11.68	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
94	2.1.66	2.1.67	295°59.0'	42.3	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
95	2.1.67	2.1.68	350°30.7'	75.1	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
96	2.1.68	2.1.69	26°8.0'	32.08	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
97	2.1.69	2.1.70	55°43.0'	35.86	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
98	2.1.70	2.1.71	89°26.0'	62.76	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
99	2.1.71	2.1.72	1°34.7'	11.61	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
100	2.1.72	2.1.73	279°15.1'	25.01	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
101	2.1.73	2.1.74	319°2.8'	19.64	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
102	2.1.74	2.1.75	19°38.4'	49.48	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
103	2.1.75	2.1.76	87°33.9'	36.71	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
104	2.1.76	2.1.77	53°16.1'	13.51	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
105	2.1.77	2.1.78	351°37.2'	32.04	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
106	2.1.78	2.1.79	264°28.7'	63.92	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
107	2.1.79	2.1.80	253°21.2'	62.47	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
108	2.1.80	2.1.81	243°41.8'	96.79	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют
109	2.1.81	2.1.82	283°35.5'	24.42	данные отсутствуют	23-23-1201000-386	данные отсутствуют



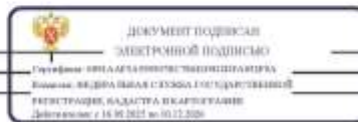
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный учётчик							
вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 7		Всего разделов: 5	Всего листов выписок: 27	
23.01.2026г. № КУ/ИИ-001/2026-7479356							
Кадастровый номер:				23-23/1201000-1139			
1	2	3	4	5	6	7	8
110	2.1.82	2.1.83	245°34'	142,32	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
111	2.1.83	2.1.84	232°38.7'	47,25	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
112	2.1.84	2.1.85	184°20.9'	50,51	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
113	2.1.85	2.1.86	249°58.7'	55,06	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
114	2.1.86	2.1.87	291°39.8'	13,19	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
115	2.1.87	2.1.88	271°37.7'	26,4	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
116	2.1.88	2.1.89	332°56.3'	55,81	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
117	2.1.89	2.1.90	279°14.4'	41,6	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
118	2.1.90	2.1.91	318°17.1'	28,35	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
119	2.1.91	2.1.92	4°2.9'	16,71	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
120	2.1.92	2.1.93	33°51.8'	42,17	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
121	2.1.93	2.1.94	5°23.0'	10,66	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
122	2.1.94	2.1.95	293°52.5'	14,01	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
123	2.1.95	2.1.96	47°48.7'	38,19	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
124	2.1.96	2.1.97	63°25.6'	84,25	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
125	2.1.97	2.1.1	300°21.4'	10,82	данные отсутствуют	23-23/1201000-386	данные отсутствуют
126	3.1.1	3.1.2	102°59.5'	546,93	данные отсутствуют	23-23/1201000-1140(5)	данные отсутствуют
127	3.1.2	3.1.3	272°4.8'	223,45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	3.1.3	3.1.4	181°19.9'	24,53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	3.1.4	3.1.5	284°21.2'	292,4	данные отсутствуют	23-23/1201000-323	данные отсутствуют
130	3.1.5	3.1.6	199°23.3'	15,21	данные отсутствуют	23-23/1201000-323	данные отсутствуют
131	3.1.6	3.1.7	105°20.1'	297,24	данные отсутствуют	23-23/1201000-323	данные отсутствуют
132	3.1.7	3.1.8	181°22.6'	112,8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	3.1.8	3.1.9	285°31.4'	63,93	данные отсутствуют	23-23/0000000-166	данные отсутствуют
134	3.1.9	3.1.10	247°52.8'	93,08	данные отсутствуют	23-23/0000000-166	данные отсутствуют
135	3.1.10	3.1.11	281°22.2'	120,17	данные отсутствуют	23-23/0000000-166	данные отсутствуют
136	3.1.11	3.1.12	148°7.2'	32,4	данные отсутствуют	23-23/0000000-166	данные отсутствуют
137	3.1.12	3.1.13	140°56.6'	65,48	данные отсутствуют	23-23/0000000-166	данные отсутствуют
138	3.1.13	3.1.14	241°49.3'	66,22	данные отсутствуют	23-23/0000000-166	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------


Земельный учётчик							
вид объекта недвижимости							
Лист № 6 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 7		Всего разделов: 5	Всего листов выписок: 27	
23.01.2026г. № КУ/ИИ-001/2026-7479356							
Кадастровый номер:				23-23/1201000-1139			
1	2	3	4	5	6	7	8
139	3.1.14	3.1.15	1°24.4'	15,07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	3.1.15	3.1.16	358°55.3'	16,48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	3.1.16	3.1.17	341°0.1'	15,45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	3.1.17	3.1.18	329°59.6'	16,32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	3.1.18	3.1.19	324°50.8'	29,2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	3.1.19	3.1.20	322°30.5'	28,9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	3.1.20	3.1.21	328°50.7'	14,86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	3.1.21	3.1.22	332°38.5'	40,67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	3.1.22	3.1.23	340°55.0'	16,76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	3.1.23	3.1.24	3°39.3'	11,29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	3.1.24	3.1.25	10°37.5'	100,12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	3.1.25	3.1.1	12°25.4'	92,27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	4.1.1	4.1.2	62°5.8'	47,29	данные отсутствуют	23-23/0000000-166	данные отсутствуют
152	4.1.2	4.1.3	93°39.7'	55,73	данные отсутствуют	23-23/0000000-166	данные отсутствуют
153	4.1.3	4.1.4	11°34.1'	36	данные отсутствуют	23-23/0000000-166	данные отсутствуют
154	4.1.4	4.1.5	150°53.3'	217,2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	4.1.5	4.1.6	182°53.5'	102,67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
156	4.1.6	4.1.7	187°59.3'	90,39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	4.1.7	4.1.8	192°22.4'	71,49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	4.1.8	4.1.9	196°43.6'	81,55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	4.1.9	4.1.10	196°7.5'	103,48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	4.1.10	4.1.11	192°25.4'	94,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
161	4.1.11	4.1.12	190°37.6'	100,49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
162	4.1.12	4.1.13	183°38.2'	22,86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
163	4.1.13	4.1.14	334°49.3'	48,04	данные отсутствуют	23-23/0000000-166	данные отсутствуют
164	4.1.14	4.1.15	331°44.8'	81,08	данные отсутствуют	23-23/0000000-166	данные отсутствуют
165	4.1.15	4.1.16	24°29.5'	102,59	данные отсутствуют	23-23/0000000-166	данные отсутствуют
166	4.1.16	4.1.17	346°26.7'	102,01	данные отсутствуют	23-23/0000000-166	данные отсутствуют
167	4.1.17	4.1.18	247°54.4'	60,86	данные отсутствуют	23-23/0000000-166	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------



Земельный учёт вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 27
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479356					
Кадастровый номер: 23-23/1201000-1139					
1	2	3	4	5	
23	381574.32	2335074.52	Закрепление отсутствует	2.5	
24	381615.16	2334995.02	Закрепление отсутствует	2.5	
25	381654.51	2334951.37	Закрепление отсутствует	2.5	
26	381696.43	2334923.42	Закрепление отсутствует	2.5	
27	381758.4	2334880.04	Закрепление отсутствует	2.5	
1	381817.99	2334818.98	Закрепление отсутствует	2.5	
1	382288.6	2333798.08	Закрепление отсутствует	2.5	
2	382291.18	2333816.63	Закрепление отсутствует	2.5	
3	382278.78	2333820.84	Закрепление отсутствует	2.5	
4	382336.29	2334017.52	Закрепление отсутствует	2.5	
5	382513.3	2334040.11	Закрепление отсутствует	2.5	
6	382502.38	2334055.52	Закрепление отсутствует	2.5	
7	382344.03	2334235.67	Закрепление отсутствует	2.5	
8	382353.04	2334243.59	Закрепление отсутствует	2.5	
9	382177.22	2334452.53	Закрепление отсутствует	2.5	
10	381947.21	2334310.33	Закрепление отсутствует	2.5	
11	381847.24	2334143.17	Закрепление отсутствует	2.5	
12	381836.94	2334149.32	Закрепление отсутствует	2.5	
13	381938.41	2334319	Закрепление отсутствует	2.5	
14	382168.70	2334461.42	Закрепление отсутствует	2.5	
15	382121.33	2334509.72	Закрепление отсутствует	2.5	
16	382085.98	2334531.85	Закрепление отсутствует	2.5	
17	382009.94	2334538.33	Закрепление отсутствует	2.5	
18	382035.89	2334564.15	Закрепление отсутствует	2.5	
19	381970.41	2334635.6	Закрепление отсутствует	2.5	
20	381860.02	2334761.34	Закрепление отсутствует	2.5	
21	381799.46	2334832.61	Закрепление отсутствует	2.5	
22	381755.18	2334876.18	Закрепление отсутствует	2.5	
23	381693.61	2334919.29	Закрепление отсутствует	2.5	

ПОДПИСЬ ВЫИМЕНОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи выдан: 04.09.2016 15:03:06 Регистрации в Едином государственном реестре кадастра в Едином государственном реестре недвижимости № 16.09.2017 от 03.11.2016	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный учёт вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 27
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479356					
Кадастровый номер: 23-23/1201000-1139					
1	2	3	4	5	
24	381651.21	2334947.56	Закрепление отсутствует	2.5	
25	381611.01	2334992.16	Закрепление отсутствует	2.5	
26	381569.87	2335072.25	Закрепление отсутствует	2.5	
27	381555.18	2335101.31	Закрепление отсутствует	2.5	
28	381542.8	2335053.08	Закрепление отсутствует	2.5	
29	381463	2335024.71	Закрепление отсутствует	2.5	
30	381365.81	2334979.56	Закрепление отсутствует	2.5	
31	381360.94	2334931.46	Закрепление отсутствует	2.5	
32	381367.84	2334871.17	Закрепление отсутствует	2.5	
33	381397.83	2334829.88	Закрепление отсутствует	2.5	
34	381465.48	2334845.91	Закрепление отсутствует	2.5	
35	381563.2	2334919.98	Закрепление отсутствует	2.5	
36	381611.28	2334944.96	Закрепление отсутствует	2.5	
37	381640.24	2334962.48	Закрепление отсутствует	2.5	
38	381615.64	2334787.05	Закрепление отсутствует	2.5	
39	381536.5	2334652.21	Закрепление отсутствует	2.5	
40	381549.07	2334529.6	Закрепление отсутствует	2.5	
41	381521.26	2334493.31	Закрепление отсутствует	2.5	
42	381561.05	2334455.88	Закрепление отсутствует	2.5	
43	381592.7	2334464.24	Закрепление отсутствует	2.5	
44	381649.27	2334433.11	Закрепление отсутствует	2.5	
45	381657.87	2334361.63	Закрепление отсутствует	2.5	
46	381696.3	2334424	Закрепление отсутствует	2.5	
47	381693.98	2334524.57	Закрепление отсутствует	2.5	
48	381704.66	2334621.44	Закрепление отсутствует	2.5	
49	381749.22	2334689.1	Закрепление отсутствует	2.5	
50	381776.29	2334788.95	Закрепление отсутствует	2.5	
51	381828.9	2334764.62	Закрепление отсутствует	2.5	
52	381829.56	2334606.78	Закрепление отсутствует	2.5	

ПОДПИСЬ ВЫИМЕНОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи выдан: 04.09.2016 15:03:06 Регистрации в Едином государственном реестре кадастра в Едином государственном реестре недвижимости № 16.09.2017 от 03.11.2016	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный учёт вид объекта недвижимости					
Лист № 4 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 27
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479356					
Кадастровый номер:		23-23/1201000-1139			
1	2	3	4	5	
53	381868.8	2334524.82	Закрепление отсутствует	2.5	
54	381875.14	2334432.29	Закрепление отсутствует	2.5	
55	381848.99	2334324.12	Закрепление отсутствует	2.5	
56	381790.87	2334216.69	Закрепление отсутствует	2.5	
57	381832.7	2334122.96	Закрепление отсутствует	2.5	
58	381847.66	2334039.83	Закрепление отсутствует	2.5	
59	381985.69	2333977.18	Закрепление отсутствует	2.5	
60	382030.11	2333999.09	Закрепление отсутствует	2.5	
61	382031.88	2334025.59	Закрепление отсутствует	2.5	
62	382000.37	2334085.1	Закрепление отсутствует	2.5	
63	382017.82	2334117.63	Закрепление отсутствует	2.5	
64	382013.92	2334153.56	Закрепление отсутствует	2.5	
65	382015.38	2334182.17	Закрепление отсутствует	2.5	
66	382024.6	2334189.34	Закрепление отсутствует	2.5	
67	382043.13	2334151.32	Закрепление отсутствует	2.5	
68	382117.2	2334138.94	Закрепление отсутствует	2.5	
69	382146	2334153.07	Закрепление отсутствует	2.5	
70	382166.2	2334182.7	Закрепление отсутствует	2.5	
71	382166.82	2334245.46	Закрепление отсутствует	2.5	
72	382178.43	2334245.78	Закрепление отсутствует	2.5	
73	382182.45	2334221.1	Закрепление отсутствует	2.5	
74	382197.28	2334208.23	Закрепление отсутствует	2.5	
75	382243.88	2334224.86	Закрепление отсутствует	2.5	
76	382245.44	2334261.54	Закрепление отсутствует	2.5	
77	382255.91	2334275.57	Закрепление отсутствует	2.5	
78	382287.61	2334270.9	Закрепление отсутствует	2.5	
79	382281.46	2334207.28	Закрепление отсутствует	2.5	
80	382263.6	2334147.42	Закрепление отсутствует	2.5	
81	382220.71	2334060.65	Закрепление отсутствует	2.5	

ПОДПИСЬ ВЫИМЕНОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи выдан: 04.09.2016 в 10:00:00 Регистрации в Едином государственном реестре кадастра в Едином государственном реестре недвижимости с 16.09.2017 по 30.11.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный учёт вид объекта недвижимости					
Лист № 5 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 27
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479356					
Кадастровый номер:		23-23/1201000-1139			
1	2	3	4	5	
82	382226.45	2334036.91	Закрепление отсутствует	2.5	
83	382166.43	2333907.86	Закрепление отсутствует	2.5	
84	382137.76	2333870.3	Закрепление отсутствует	2.5	
85	382087.4	2333866.47	Закрепление отсутствует	2.5	
86	382068.55	2333814.74	Закрепление отсутствует	2.5	
87	382073.42	2333802.48	Закрепление отсутствует	2.5	
88	382074.17	2333776.09	Закрепление отсутствует	2.5	
89	382123.87	2333750.7	Закрепление отсутствует	2.5	
90	382130.55	2333709.64	Закрепление отсутствует	2.5	
91	382151.82	2333690.9	Закрепление отсутствует	2.5	
92	382168.49	2333692.08	Закрепление отсутствует	2.5	
93	382203.51	2333715.58	Закрепление отсутствует	2.5	
94	382214.12	2333716.58	Закрепление отсутствует	2.5	
95	382219.79	2333703.77	Закрепление отсутствует	2.5	
96	382245.44	2333732.07	Закрепление отсутствует	2.5	
97	382283.13	2333807.42	Закрепление отсутствует	2.5	
1	382288.6	2333798.08	Закрепление отсутствует	2.5	
1	380710.16	2335453.63	Закрепление отсутствует	2.5	
2	380587.21	2335986.56	Закрепление отсутствует	2.5	
3	380595.32	2335763.26	Закрепление отсутствует	2.5	
4	380570.8	2335762.69	Закрепление отсутствует	2.5	
5	380648.22	2335480.73	Закрепление отсутствует	2.5	
6	380633.87	2335475.68	Закрепление отсутствует	2.5	
7	380555.26	2335762.34	Закрепление отсутствует	2.5	
8	380442.49	2335759.63	Закрепление отсутствует	2.5	
9	380459.6	2335698.03	Закрепление отсутствует	2.5	
10	380424.55	2335611.8	Закрепление отсутствует	2.5	
11	380448.24	2335493.99	Закрепление отсутствует	2.5	
12	380420.73	2335511.1	Закрепление отсутствует	2.5	

ПОДПИСЬ ВЫИМЕНОВАННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи выдан: 04.09.2016 в 10:00:00 Регистрации в Едином государственном реестре кадастра в Едином государственном реестре недвижимости с 16.09.2017 по 30.11.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ








Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 31	
23.01.2026г. № КУ УИ-001/2026-7479499				
Кадастровый номер:		23-23-1201000-1140		
4.2	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	23.07.2025 12:28:48		
	номер государственной регистрации:	23-23-1201000-1140-23-250/2025-12		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Армавирское ГОСП, № 396765683/2325-1256714/25-23025-ИП, выдан 27.06.2025, Армавирское ГОСП		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем зданием и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:				
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:				
4.3	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	14.03.2025 09:12:53		
	номер государственной регистрации:	23-23-1201000-1140-23-242/2025-11		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
				
	полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 31	
23.01.2026г. № КУ УИ-001/2026-7479499				
Кадастровый номер:		23-23-1201000-1140		
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Армавирское ГОСП, № 85978-25-23025-ИП, выдан 13.03.2025, Армавирское ГОСП		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем зданием и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
	4.4	вид:	Ипотека в силу закона	
		дата государственной регистрации:	19.09.2023 16:12:41	
		номер государственной регистрации:	23-23-1201000-1140-23-253/2023-9	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.09.2023 60 месяцев	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости, выдан 14.09.2023		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Договор об ипотеке, № 2372028497-23-4301, выдан 20.09.2023		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		
сведения об управляющем зданием и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют		
				
полное наименование должности		инициалы, фамилия		

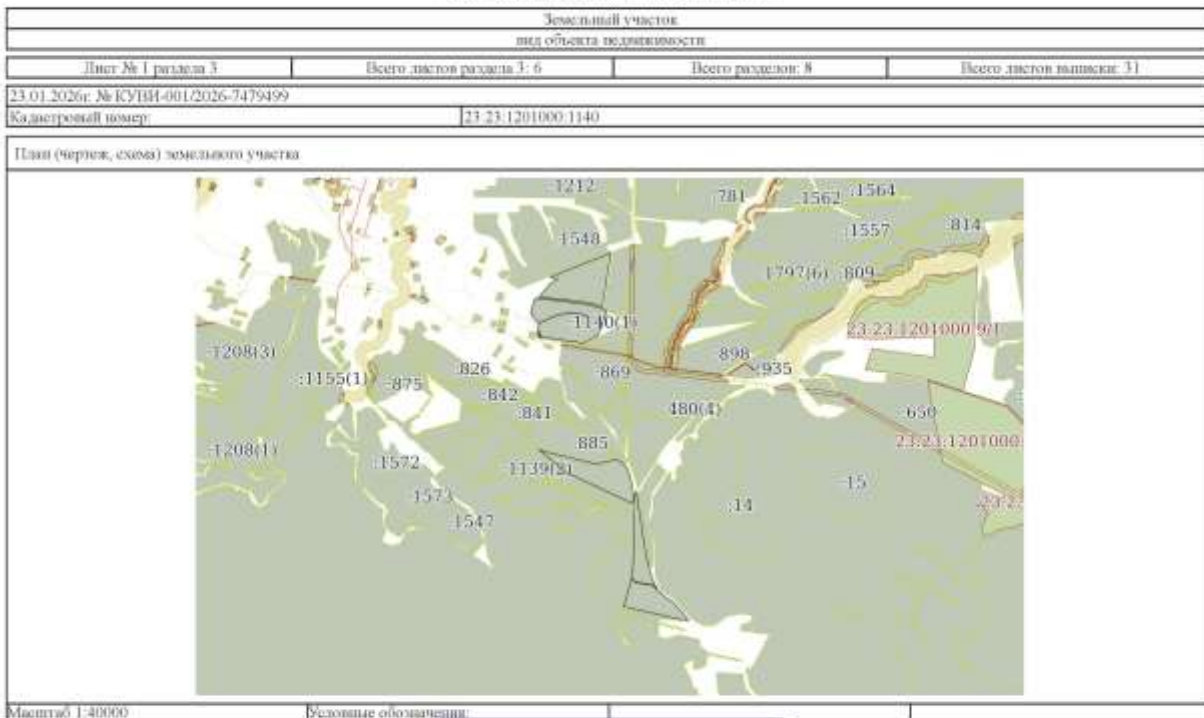
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 31
23.01.2026г. № КУ/ТН-001/2026-7479499			
Кадестровый номер:		23-23/1201000-1140	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличивающей документальной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правопретензии и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0014A7A3A000078C7001D0A0A78A Подпись: 44.Д01А216А8 С СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 14.06.2017 по 01.12.2026	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

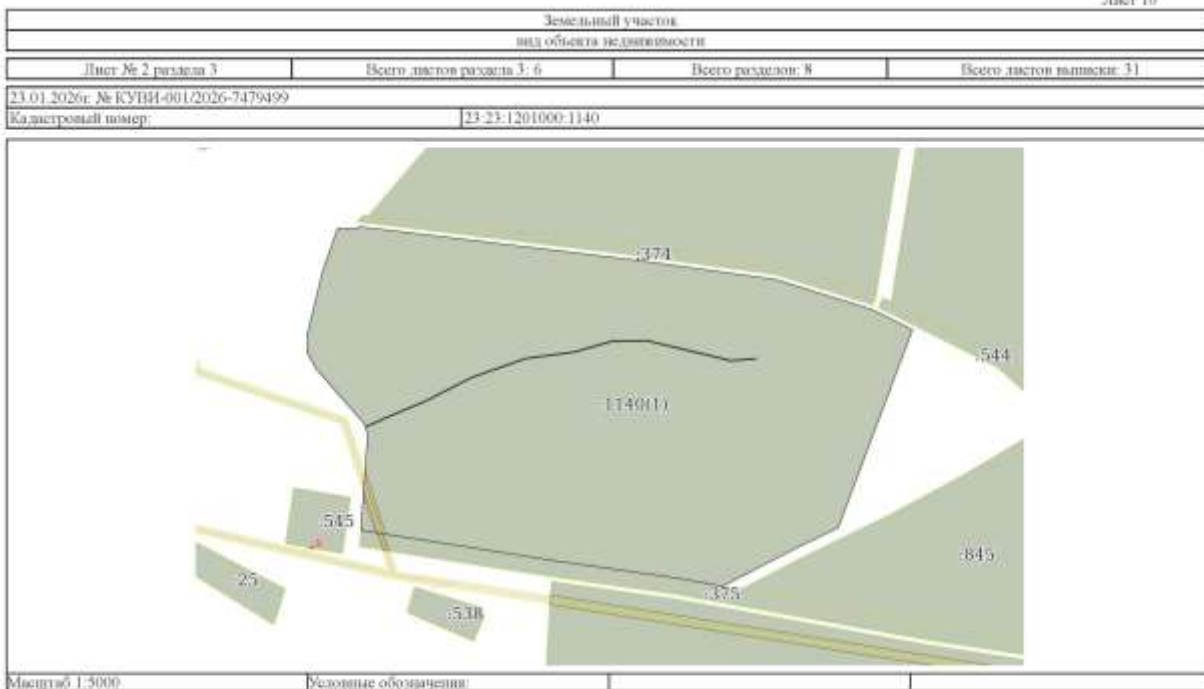
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 31
23.01.2026г. № КУ/ТН-001/2026-7479499			
Кадестровый номер:		23-23/1201000-1140	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок во земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0014A7A3A000078C7001D0A0A78A Подпись: 44.Д01А216А8 С СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 14.06.2017 по 01.12.2026	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

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

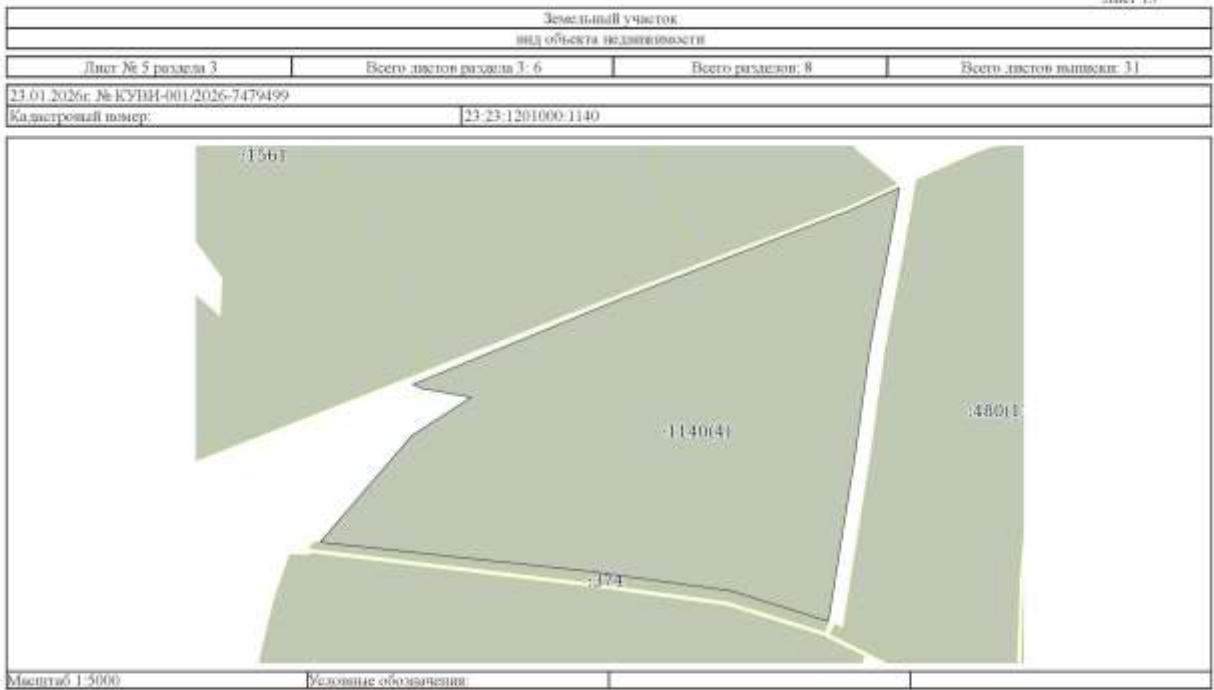


ПОДПИСЬ ИНЖЕНЕРИИ ДЕКЛАРАЦИИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ОФИС ЗАРЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ И КАРТОГРАФИИ Действителен с 14.09.2017 по 30.02.2026</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
------------------------------	---	-------------------

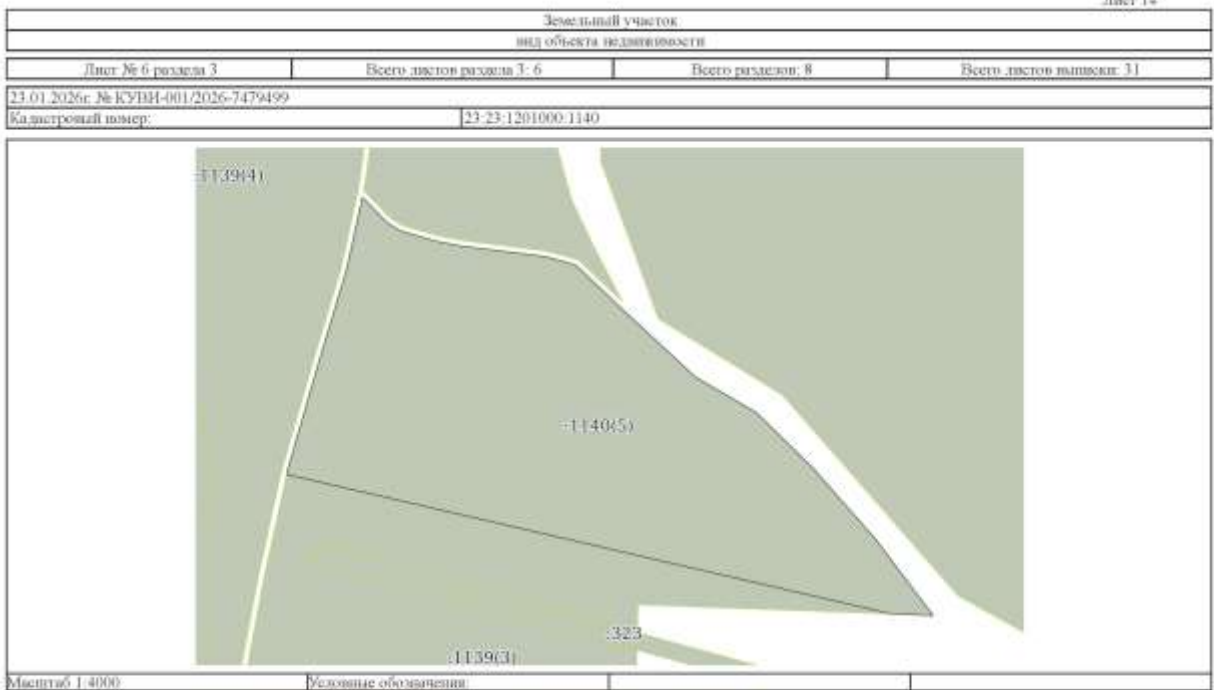


ПОДПИСЬ ИНЖЕНЕРИИ ДЕКЛАРАЦИИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ОФИС ЗАРЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ И КАРТОГРАФИИ Действителен с 14.09.2017 по 30.02.2026</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
------------------------------	--	-------------------





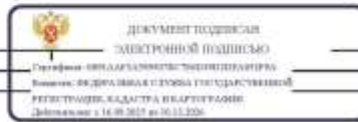
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---------------------------	-------------------



ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---------------------------	-------------------

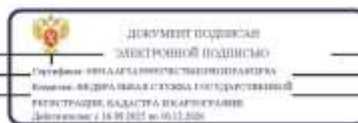
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 рисунд 3.1		Всего листов рисунд 3.1: 5		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 31	
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479499							
Кадастровый номер:				23-23/1201000-1140			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки высшей точности	Дирекционный угол	Горизонтальное расстояние, м	Описание закрепления на местности	Кадстровые номера смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков	
1	2	3	4	5	7	8	
1	1.1.1	1.1.2	90°47'8"	21,58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	40°45'8"	2,68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	96°54'1"	306,4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	97°50'8"	155,75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	107°19'3"	111,31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	114°24'5"	5,47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	116°45'5"	44,82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	200°32'4"	232,77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	244°47'7"	54,15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	242°31'9"	88,85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	280°18'1"	50,89	данные отсутствуют	23-23/1201000-375	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	278°2'0"	136,81	данные отсутствуют	23-23/1201000-375	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	278°57'2"	215,46	данные отсутствуют	23-23/1201000-375	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	4°10'6"	104,51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	346°57'5"	9,35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	65°40'1"	28,45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	67°23'0"	42,34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	62°53'3"	58,15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	70°34'1"	62,85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	82°22'0"	54,27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	73°59'8"	42,33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	89°1'1"	39,72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют




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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 2 рисунд 3.1		Всего листов рисунд 3.1: 5		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 31	
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479499							
Кадастровый номер:				23-23/1201000-1140			
1	2	3	4	5	7	8	
23	1.1.23	1.1.24	103°27'4"	94,55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	83°6'0"	27,98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	335°22'8"	0,99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	265°6'8"	27,82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	283°27'2"	94,51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	268°58'3"	40,11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	253°59'8"	42,26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	262°21'5"	54,3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	250°34'9"	63,01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	242°52'8"	58,18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	247°23'2"	42,31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	245°39'5"	28,46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	335°40'4"	4,01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	318°36'2"	33,65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	319°6'3"	46,53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	330°35'5"	19,84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	1°38'5"	21,99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	13°34'9"	68,18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.1	19°1'4"	51,79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	2.1.1	2.1.2	176°18'3"	58,8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	2.1.2	2.1.3	174°8'7"	61,56	данные отсутствуют	23-23/0000000-1797(1)	данные отсутствуют
44	2.1.3	2.1.4	169°39'9"	96,26	данные отсутствуют	23-23/0000000-1797(1)	данные отсутствуют
45	2.1.4	2.1.5	172°7'1"	126,03	данные отсутствуют	23-23/0000000-1797(1)	данные отсутствуют
46	2.1.5	2.1.6	171°19'6"	140,59	данные отсутствуют	23-23/0000000-1797(1)	данные отсутствуют
47	2.1.6	2.1.7	169°30'7"	129,36	данные отсутствуют	23-23/0000000-1797(1)	данные отсутствуют
48	2.1.7	2.1.8	164°43'3"	175,81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	2.1.8	2.1.9	154°54'4"	46,64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	2.1.9	2.1.10	152°24'5"	54,93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	2.1.10	2.1.11	313°35'0"	53,76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют




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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 5		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 31	
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479499							
Кадастровый номер:				23-23-1201000-1140			
1	2	3	4	5	6	7	8
52	2.1.11	2.1.12	284°21.5'	29.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	2.1.12	2.1.13	277°5.8'	73.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	2.1.13	2.1.14	280°48.8'	21.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	2.1.14	2.1.15	285°54.2'	32.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	2.1.15	2.1.16	300°59.2'	12.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	2.1.16	2.1.17	315°53.3'	33.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	2.1.17	2.1.18	7°59.3'	90.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	2.1.18	2.1.19	2°47.0'	112.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	2.1.19	2.1.20	3°34.3'	46.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	2.1.20	2.1.21	0°30.5'	123.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	2.1.21	2.1.22	358°52.6'	120.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	2.1.22	2.1.23	357°0.5'	78.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	2.1.23	2.1.24	356°9.1'	27.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	2.1.24	2.1.25	359°6.1'	39.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	2.1.25	2.1.26	8°53.9'	42.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	2.1.26	2.1.27	12°2.2'	39.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	2.1.27	2.1	20°59.6'	53.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	3.1.1	3.1.2	127°3.5'	87.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	3.1.2	3.1.3	138°44.0'	28.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	3.1.3	3.1.4	153°4.3'	22.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	3.1.4	3.1.5	163°9.4'	60.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	3.1.5	3.1.6	165°21.8'	43.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	3.1.6	3.1.7	169°32.0'	50.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	3.1.7	3.1.8	168°39.4'	47.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	3.1.8	3.1.9	173°14.0'	42.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	3.1.9	3.1.10	192°2.0'	32.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	3.1.10	3.1.11	188°53.2'	23.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	3.1.11	3.1.12	292°49.8'	14.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	3.1.12	3.1.13	295°11.3'	646.09	данные отсутствуют	23-23-1201000-382	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ ВИШЕИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственного земельного контроля Комитет государственного земельного контроля государственной регистрации, кадастра и картографии Республика Беларусь, Минск Дзяткаўскі пр. 14/В, 2015-06-01	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 5		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 31	
23.01.2026г. № КУВН-001/2026-7479499							
Кадастровый номер:				23-23-1201000-1140			
1	2	3	4	5	6	7	8
81	3.1.13	3.1.14	310°41.8'	303.93	данные отсутствуют	23-23-1201000-382	данные отсутствуют
82	3.1.14	3.1.15	116°37.1'	38.14	данные отсутствуют	23-23-1201000-885	данные отсутствуют
83	3.1.14	3.1.14			данные отсутствуют	23-23-1201000-839	данные отсутствуют
84	3.1.15	3.1.16	103°44.6'	483.02	данные отсутствуют	23-23-1201000-381	данные отсутствуют
85	3.1.16	3.1.1	77°24.3'	188.99	данные отсутствуют	23-23-1201000-381	данные отсутствуют
86	4.1.1	4.1.2	67°38.3'	238.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	4.1.2	4.1.3	68°48.3'	278.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	4.1.3	4.1.4	65°32.2'	61.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	4.1.4	4.1.5	189°51.2'	61.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	4.1.5	4.1.6	190°42.7'	118.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	4.1.6	4.1.7	187°51.3'	116.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	4.1.7	4.1.8	189°6.4'	188.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	4.1.8	4.1.9	287°19.4'	113.04	данные отсутствуют	23-23-1201000-374	данные отсутствуют
94	4.1.9	4.1.10	277°49.9'	157.58	данные отсутствуют	23-23-1201000-374	данные отсутствуют
95	4.1.10	4.1.11	276°9.7'	297.5	данные отсутствуют	23-23-1201000-374	данные отсутствуют
96	4.1.11	4.1.12	40°40.3'	155.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	4.1.12	4.1.13	57°11.2'	77.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	4.1.13	4.1.14	280°14.5'	55.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	4.1.14	4.1.1	294°14.6'	10.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	5.1.1	5.1.2	135°52.4'	31.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	5.1.2	5.1.3	120°57.4'	14.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	5.1.3	5.1.4	105°55.3'	33.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	5.1.4	5.1.5	100°48.4'	22.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	5.1.5	5.1.6	97°5.5'	73.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	5.1.6	5.1.7	105°22.5'	28.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	5.1.7	5.1.8	133°34.9'	52.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	5.1.8	5.1.9	132°46.9'	92.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	5.1.9	5.1.10	120°13.1'	61.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	5.1.10	5.1.11	134°29.6'	69.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ ВИШЕИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба государственного земельного контроля Комитет государственного земельного контроля государственной регистрации, кадастра и картографии Республика Беларусь, Минск Дзяткаўскі пр. 14/В, 2015-06-01	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 3.1				Всего листов раздела 3.1: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписок: 31
23.01.2026г. № КУУИИ-001/2026-7479499							
Кадастровый номер:				23-23/1201000/1140			
1	2	3	4	5	6	7	8
110	5.1.11	5.1.12	138°38,1'	83.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	5.1.12	5.1.13	142°57,0'	84.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	5.1.13	5.1.14	272°4,7'	36.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	5.1.14	5.1.15	282°59,5'	546.93	данные отсутствуют	23-23-1201000-1139(3)	адрес отсутствует
114	5.1.15	5.1.16	12°27,0'	2.37	данные отсутствуют	23-23-1201000-1139(3)	адрес отсутствует
115	5.1.16	5.1.17	16°7,7'	103.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	5.1.17	5.1.18	16°43,3'	81.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
117	5.1.18	5.1.1	12°22,8'	65.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

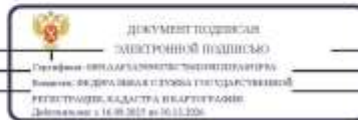
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Федеральный центр кадастровых дел № 18/01/2026		Инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

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

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписок: 31
23.01.2026г. № КУУИИ-001/2026-7479499					
Кадастровый номер:		23-23/1201000/1140			
Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат МСК 23, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	383424.89	2334671.54	-	2,5	
2	383424.59	2334693.12	-	2,5	
3	383426.62	2334694.87	-	2,5	
4	383389.8	2334999.05	-	2,5	
5	383368.54	2335153.34	-	2,5	
6	383335.4	2335259.6	-	2,5	
7	383333.14	2335264.58	-	2,5	
8	383312.96	2335304.6	-	2,5	
9	383094.99	2335222.93	-	2,5	
10	383071.32	2335174.23	-	2,5	
11	383030.34	2335095.4	-	2,5	
12	383039.44	2335045.33	-	2,5	
13	383058.56	2334909.86	-	2,5	
14	383092.09	2334697.03	-	2,5	
15	383196.32	2334704.64	-	2,5	
16	383205.43	2334702.53	-	2,5	
17	383217.15	2334728.45	-	2,5	
18	383233.43	2334767.53	-	2,5	
19	383259.93	2334819.29	-	2,4	
20	383280.84	2334878.56	-	2,5	
21	383288.05	2334932.35	-	2,5	
22	383299.72	2334973.04	-	2,5	

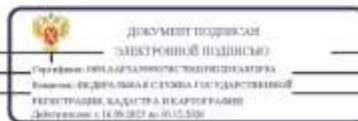
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Федеральный центр кадастровых дел № 18/01/2026		Инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Земельный учётчик				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписок: 31
23.01.2026г. № КУИИ-001/2026-7479499				
Кадстровый номер:		23-23-1201000-1140		
1	2	3	4	5
23	383300.4	2335012.75	-	2.5
24	383278.4	2335104.7	-	2.5
25	383280.79	2335132.58	-	2.5
26	383281.78	2335132.5	-	2.5
27	383279.41	2335104.78	-	2.5
28	383301.4	2335012.86	-	2.5
29	383300.68	2334972.76	-	2.5
30	383289.03	2334912.14	-	2.5
31	383281.81	2334878.32	-	2.5
32	383260.86	2334818.89	-	2.5
33	383234.34	2334767.11	-	2.5
34	383218.07	2334728.05	-	2.5
35	383206.34	2334702.12	-	2.5
36	383209.99	2334700.47	-	2.5
37	383215.23	2334678.22	-	2.5
38	383270.4	2334647.76	-	2.5
39	383287.68	2334638.02	-	2.5
40	383309.66	2334638.65	-	2.5
41	383375.93	2334654.66	-	2.5
1	383424.89	2334671.54	-	2.5
1	381728.42	2335568.78	-	2.5
2	381669.74	2335572.57	-	2.5
3	381608.5	2335578.85	-	2.5
4	381513.8	2335596.12	-	2.5
5	381388.96	2335613.4	-	2.5
6	381249.98	2335634.6	-	2.5
7	381122.78	2335658.15	-	2.5
8	380953.18	2335704.48	-	2.5
9	380910.94	2335724.26	-	2.5




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный учётчик				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписок: 31
23.01.2026г. № КУИИ-001/2026-7479499				
Кадстровый номер:		23-23-1201000-1140		
1	2	3	4	5
10	380862.26	2335749.7	-	2.5
11	380899.32	2335710.76	-	2.5
12	380907.17	2335682.18	-	2.5
13	380916.28	2335609	-	2.5
14	380920.36	2335587.64	-	2.5
15	380929.31	2335556.23	-	2.5
16	380935.91	2335545.24	-	2.5
17	380960.15	2335521.74	-	2.5
18	381050.07	2335534.36	-	2.5
19	381162.35	2335539.82	-	2.5
20	381208.5	2335542.7	-	2.5
21	381332.45	2335543.8	-	2.5
22	381452.74	2335541.44	-	2.5
23	381531.21	2335537.34	-	2.5
24	381558.56	2335535.5	-	2.5
25	381598.13	2335534.88	-	2.5
26	381640.22	2335541.47	-	2.5
27	381678.54	2335549.64	-	2.5
1	381728.42	2335568.78	-	2.5
1	382005.59	2335392.34	-	2.5
2	381952.91	2335462.1	-	2.5
3	381931.36	2335481.01	-	2.5
4	381911.26	2335491.22	-	2.5
5	381831.16	2335508.81	-	2.5
6	381811.08	2335519.8	-	2.5
7	381761.77	2335528.91	-	2.5
8	381714.81	2335538.33	-	2.5
9	381672.84	2335543.31	-	2.5
10	381641.13	2335536.55	-	2.5




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный учёт вид объекта недвижимости					
Лист № 4 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписок: 31
23.01.2026г. № КУ/НН-001/2026-7479499					
Кадастровый номер:		23-23/1201000-1140			
1	2	3	4	5	
11	381617.53	2335532.86	-	2,5	
12	381623.07	2335519.7	-	2,5	
13	381898.04	2334935.04	-	2,5	
14	382096.22	2334704.61	-	2,5	
15	382079.13	2334738.71	-	2,5	
16	381964.38	2335207.9	-	2,5	
1	382005.59	2335392.34	-	2,5	
1	383612.53	2334807.04	-	2,5	
2	383703.28	2335027.64	-	2,5	
3	383801.99	2335287.35	-	2,5	
4	383829.38	2335343.16	-	2,5	
5	383768.52	2335332.59	-	2,5	
6	383652.32	2335310.61	-	2,5	
7	383537.36	2335294.75	-	2,5	
8	383351.53	2335264.96	-	2,5	
9	383385.19	2335157.05	-	2,5	
10	383406.66	2335000.94	-	2,5	
11	383438.59	2334705.16	-	2,5	
12	383556.39	2334806.38	-	2,5	
13	383598.3	2334871.38	-	2,5	
14	383608.18	2334816.7	-	2,5	
1	383612.53	2334807.04	-	2,5	
1	380954.28	2335520.46	-	2,5	
2	380911.96	2335542.11	-	2,5	
3	380924.69	2335554.23	-	2,5	
4	380915.49	2335586.48	-	2,5	
5	380911.34	2335608.22	-	2,5	
6	380902.26	2335681.2	-	2,5	
7	380894.83	2335708.22	-	2,5	

ПОЛНОЕ ВЫИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ


Земельный учёт вид объекта недвижимости					
Лист № 5 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписок: 31
23.01.2026г. № КУ/НН-001/2026-7479499					
Кадастровый номер:		23-23/1201000-1140			
1	2	3	4	5	
8	380858.61	2335746.28	-	2,5	
9	380795.72	2335814.24	-	2,5	
10	380764.67	2335867.55	-	2,5	
11	380715.86	2335917.23	-	2,5	
12	380653.41	2335972.22	-	2,5	
13	380585.88	2336023.2	-	2,5	
14	380587.21	2335986.56	-	2,5	
15	380710.16	2335453.63	-	2,5	
16	380712.47	2335454.14	-	2,5	
17	380811.69	2335482.83	-	2,5	
18	380889.95	2335506.34	-	2,5	
1	380954.28	2335520.46	-	2,5	

ПОЛНОЕ ВЫИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии	ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ






Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписок: 31
23.01.2026г. № КУ/ИИ-001/2026-7479499			
Кадастровый номер:		23-23-1201000-1140	
		разместить детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные зем. уч-ки и иные об-ты недви-ти, расположенные в границах тер-рии везены гражданами садоводства или огородничества для собств. нужд, объекты жил. ст-ва, в т. ч. индивидуального (в ОЗ воздушных линий электропередачи), б) складировать или размещать хранилища любых, в т. ч. торгово-связочных, мве-лов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отпавными якорями, лопами, лотами, нососудами и тралами (в ОЗ подводных каб-линий электропередачи); Реестровый номер границы: 23/23-6.1534; Вид объекта реестра граници: Земл с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ-0,4 кВ линия № 1 от КТП ИЦ1-487; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 000371190, 000371493; Индекс: Красноярский край, р-н Ойратинский, ст. Надежина	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Организация: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 14.09.2017 по 01.03.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о чистей земельный участок

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписок: 31
23.01.2026г. № КУ/ИИ-001/2026-7479499			
Кадастровый номер:		23-23-1201000-1140	

Сведения о характерных точках границы чисти (чистой) земельного участка				
Учетный номер чисти: 23-23-1201000-1140-1				
Система координат МСК 23, зона 2				
Помер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	383131.13	2334699.88	-	-
2	383089.51	2334713.43	-	-
3	383087.76	2334724.52	-	-
4	383157.51	2334701.81	-	-
1	383131.13	2334699.88	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Организация: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: с 14.09.2017 по 01.03.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 31
23.01.2026г. № КУИИ-001/2026-7479499				
Кадастровый номер:		23-23-1201000-1140		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 23-23-1201000-1140/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	383088.36	2334720.7	-	-
2	383089.06	2334716.25	-	-
3	383089.86	2334715.98	-	-
4	383137.85	2334700.37	-	-
5	383148.4	2334701.14	-	-
6	383091.12	2334719.77	-	-
1	383088.36	2334720.7	-	-

ПОДНОС ВЫИМОЖЕНИЯ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Подпись: ОФИЦИАЛЬНОСТЬ ПОДПИСАТЕЛЯ Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ЛАНДШАФТНОГО Дelineation: с 16.08.2017 по 05.11.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

**ДОГОВОР****КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

РФ, Краснодарский край, город Армавир

Девятое октября две тысячи двадцать третьего года.

Мы, нижеподписавшиеся:

**Костенко Алексей Николаевич**, 13.07.1972 года рождения, паспорт серия 03 17 800275, выдан Отделом УФМС России по Краснодарскому краю в Курганинском районе от 28.07.2017 г., проживающий по адресу: Краснодарский край, Курганинский район, п. Андрее-Дмитриевский, ул. Элеваторная д. 10, именуемая в дальнейшем «Продавец»,  
и Общество с ограниченной ответственностью «Юг-Агро», ОГРН 1212300008678, ИНН 2372028497 КПП 237201007, БИК 040349602, р/с № 407028108300000506441, к/с 30101810100000000602, открытый в Краснодарском отделении № 8619 ПАО Сбербанк, юридический адрес: 352906, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Шоссейная д. 576 офис 5, в лице директора **Аперян Маретты Марселевны**, 13.12.1996 года рождения, паспорт серия 03 16 618282, выдан Отделом УФМС России по Краснодарскому краю в Курганинском районе от 23.12.2016 г., код подразделения 230-040, проживающая по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Луначарского д. 124А, действующей на основании устава, именуемая в дальнейшем «Покупатель», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец продал, а Покупатель купил земельный участок сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 23:23:1201000:1139, общей площадью 722400 +/- 7437 кв. м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Отрадненский район, в границах АОЗТ «Надеженское»

1.2. Продавец является собственником вышеуказанного земельного участка и принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка № 1 от 07.08.2023 г., запись регистрации права 23:23:1201000:1140-23/253/2023-6 от 10.08.2023 г.

1.3 В соответствии с требованиями статьи 8 Федерального Закона от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и статьи 26 Закона Краснодарского края от 05.11.2002г. № 532\_КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» продавец известил в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти Краснодарского края о намерении продать земельный участок, указанный в п.1.1. настоящего Договора, по цене 8 000 000 (восемь миллионов) рублей 00 копеек. Уведомление об отказе от реализации Краснодарским краем преимущественного права покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на извещения о намерении продать земельные участки, поступившие в администрацию Краснодарского края 08.08.2023, а также в период с 11.08.2023 – 17.08.2023 №31 от 24.08.2023г. размещено на официальном сайте Департамента имущественных отношений Краснодарского края.

1.4. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

**2. СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

2.1. По соглашению сторон стоимость вышеуказанного недвижимого имущества является фиксированной и устанавливается в размере 13 000 000 (тринадцать миллионов) рублей 00 коп.

2.2. Расчет по данной недвижимости производится в следующем порядке:

-сумму в размере 3 000 000 (три миллиона) рублей Покупатель выплатил Продавцу за счет собственных средств до 16.10.2023 года;

-сумму в размере 10 000 000 (десять миллионов) рублей Покупатель выплатит Продавцу за вышеуказанный объект недвижимости за счет кредитных средств Банка в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на вышеуказанное недвижимое имущество к Покупателю и ипотеки вышеуказанных объектов недвижимости в силу закона в пользу Банка, за счет целевых кредитных денежных средств, предоставленных Покупателю в соответствии с Кредитным договором на 60 (шестьдесят) месяцев. С момента государственной регистрации перехода права собственности с ипотекой в силу закона вышеуказанное имущество будет находиться в залоге у

ПАО Сбербанк (ст.11, 77 ФЗ «Об ипотеке»). Залогодержателем по залогу является Банк. Стороны установили, что с момента передачи вышеуказанного недвижимого имущества Покупателю и до его полной оплаты вышеуказанный объект недвижимости не будут считаться находящимися в залоге у Продавца согласно п.5 ст.488 ГК РФ.

2.3. Объект недвижимости находится в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.4. Стороны не имеют друг к другу финансовых и имущественных претензий

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

3.1. Продавец продал, а покупатель купил земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения – для сельскохозяйственного производства, не обремененный правами и претензиями третьих лиц.

3.2. До подписания настоящего договора указанный земельный участок никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под рентой, арестом (запрещением не состоит).

3.3. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяется в соответствии с законодательством РФ.

3.4. Заемщик обязан представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявления о регистрации ипотеки в силу закона в пользу Залогодержателя.

3.5. В отношениях сторон (продавец и заемщик-покупатель) по данному договору не распространяются требования ст. 488 ГК РФ о возникновении залога в пользу продавца в силу закона.

3.6. Продавец обязуется предоставить все необходимые документы для продажи вышеуказанной недвижимости и оформления основного договора купли-продажи, указанной в п.1.1. настоящего договора, документы, подтверждающие право собственности на объект недвижимости.

3.7. Продавец обязуется с момента подписания настоящего договора прекратить вести с третьими лицами переговоры по продаже вышеуказанной недвижимости. В период действия настоящего договора не продавать, не отчуждать иным образом вышеуказанную недвижимость в собственность другим лицам, не передавать указанную недвижимость в залог, не сдавать его в аренду, безвозмездное пользование без письменного уведомления Покупателю.

3.8. Продавец обязуется продать вышеуказанную недвижимость Покупателю или третьему лицу по указанию Покупателя, в срок и по цене, указанные в п.п.2.1, 3.1 настоящего договора.

3.9. Покупатель обязан с момента подписания настоящего договора прекратить вести с третьими лицами переговоры по покупке другой недвижимости.

3.10. Покупатель обязан подготовить к указанному в настоящем договоре сроку необходимую денежную сумму, добровольно и честно произвести расчет с Продавцом вышеуказанной недвижимости.

3.11. Все справки и иные документы, предоставляемые сторонами для заключения основного договора купли-продажи объектов недвижимости, должны быть действительными на дату, указанную в п.3.1 настоящего договора. В случае переноса указанной даты по вине одной из сторон расходы по получению новых справок и других документов несет сторона, по вине которой состоялся перенос срока заключения договора купли-продажи объекта недвижимости.

### **4. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.**

4.1. Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке.

4.2. Договор не может быть расторгнут в связи с уточнение количественных либо качественных характеристик земельного участка, после его подписания.

4.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, будут разрешаться по возможности путем переговоров между сторонами, а при невозможности разрешения споров путем переговоров, стороны передают их на рассмотрение суда по месту нахождения Покупателя.

### **5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

5.1 Покупатель приобретает право собственности на указанный земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, с момента государственной регистрации перехода права собственности в регистрирующем органе.

5.2 Расходы по заключению настоящего договора оплачивает Покупатель.

5.3 Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительным все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты и сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

5.4 Продавец подтверждает, что на момент подписания настоящего договора, все обязательные платежи оплачены, задолженностей не имеется (если применимо).

### 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Продавец подтверждает и гарантирует Покупателю:

- что на момент подписания настоящего договора является полноправным и законным собственником вышеуказанной недвижимости, недвижимость не отчуждена, не заложена, в споре и под арестом не состоит, в аренду (наем) не сдана, возмездное или безвозмездное пользование не передано, не обременена правами третьих лиц, брачный договор в отношении нее не составлялся, право собственности Продавца никем не оспаривается, лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования вышеуказанной недвижимостью после государственной регистрации перехода права собственности на указанное недвижимое имущество к Покупателю не имеется;

- что не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь её банкротство как физического лица в течение ближайшего месяца, что ей ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании её банкротом как физического лица, и что она сама не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом;

- что на приобретение недвижимости не использовались средства материнского капитала, что недвижимость не была заложена по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского капитала, а также не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченными органами Российской Федерации по наделению несовершеннолетних детей долями в указанном объекте недвижимости.

6.2. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

6.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то сторонами и являются его неотъемлемой частью.

6.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Продавец:**

**ИП Костенко А.Н.**  
ИНН: 233902372261  
ОГРН/ОГРНИП: 323237500234665  
Расчетный счёт: 40802810430000029506  
Банк: КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619  
ПАО СБЕРБАНК  
БИК: 040349602  
Корр. Счёт: 30101810100000000602

**Покупатель:**

**ООО «Юг-Агро»**  
ИНН: 2372028497  
ОГРН: 1212300008678  
Расчетный счёт: 40702810830000050644  
Банк: КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619  
ПАО СБЕРБАНК  
БИК: 040349602  
Корр. Счёт: 30101810100000000602

**ИП Костенко А.Н.**



**М.М. Аперян**



Филиал ГАУ КК «МФЦ КК» в г. Армавир  
г. Армавир, ул. Розы Люксембург, д. 146  
Создан электронный образ документа  
ф.и.о. *Меликян А.А.* Подпись  
Дата *10.10.2023*

### 13.3. КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА




#### Объект - аналог № 1

avito.ru/korzhevskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_200\_ga\_snt\_dnp\_7797575230

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 200 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное   Сравнить   Добавить заметку



**76 800 000 ₽**

3840 ₽ за сотку  
В ипотеку от 400 198 ₽/мес.  
[Посмотреть сходен](#)

8 958 427-89-75

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

**Сергей**  
Частное лицо  
На Авито с 2024 года  
[Документы проверены](#)

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 20000 сот.

### Расположение

Краснодарский край, Славянский р-н, Коржевское сельское поселение




[Скрыть карту](#)

avito.ru/korzhevskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_200\_ga\_snt\_dnp\_7797575230

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначение (СНТ, ДНП)

## Участок 200 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



### 76 800 000 ₽

3 840 ₽ за сотку  
В ипотеку от 400 198 ₽/мес.  
[Посмотреть сайт](#)

8 958 427-89-75

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

**Сергей**  
Частное лицо  
На Авито с 2024 года  
[Документы проверены](#)

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 20000 сот.

### Расположение

Краснодарский край, Славянский р-н, Коржевское сельское поселение

[Скрыть карту ^](#)

avito.ru/korzhevskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_200\_ga\_snt\_dnp\_7797575230

**Об участке**

Площадь: 20000 сот.

**76 800 000 ₽**3 840 ₽ за сотку  
В ипотеку от 400 198 ₽/мес.  
[Посмотреть сделки](#)**Расположение**

Краснодарский край, Славянский р-н, Коржевское сельское поселение

[Скрыть карту](#)

8 958 427-89-75

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо  
На Авито с 2024 года[Документы проверены](#)[Подписаться на продавца](#)**Описание**

Земельный участок сельхозназначения, единым массивом. В данный момент засеян пшеницей и ячменём. Электроэнергия по участку. Участок орошаемый, построена сеть гидромелиоративных каналов (подача-сбор воды) вода круглый год. Собственность физического лица. Аренда не интересна. 23-27-1001000-24

avito.ru/korzhevskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_200\_ga\_snt\_dnp\_7797575230

**Описание**

Земельный участок сельхозназначения, единым массивом. В данный момент засеян пшеницей и ячменём. Электроэнергия по участку. Участок орошаемый, построена сеть гидромелиоративных каналов (подача-сбор воды) вода круглый год. Собственность физического лица. Аренда не интересна. 23-27-1001000-24

**76 800 000 ₽**3 840 ₽ за сотку  
В ипотеку от 400 198 ₽/мес.  
[Посмотреть сделки](#)

8 958 427-89-75

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо  
На Авито с 2024 года[Документы проверены](#)[Подписаться на продавца](#)**Рассчитайте ипотеку прямо на Авито**

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

76 800 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

100 тыс. ₽

30 млн. ₽

500 тыс. ₽

100 млн. ₽

Первоначальный взнос

23 940 000 ₽

30%

Срок кредита

20 лет

20%

90%

5

10

15

20

25

30

Нет предложений от банков

Для IT

Льгот по программе 18 млн. ₽ плюс ваш первый взнос

[Увеличить взнос](#)

Семейная

Льгот по программе 12 млн. ₽ плюс

[Увеличить взнос](#)[Смотреть предложения](#)[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

№ 7797575230 - 20 февраля в 14:50 - 1367 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)



К расчетам принята площадь земельного участка по данным Росреестра в размере 196 га.

## Объект - аналог № 2

avito.ru/kushevskaya/zemelnye\_uchastki/uchastok\_37\_ga\_snt\_dnp\_7406187633

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

### Участок 37 га (СНТ, ДНП)

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



#### Об участке

Площадь: 3700 сот.

#### Расположение

Краснодарский край, Кушевский р-н, Кушевское сельское поселение, станция Кушевская

[Скрыть карту](#)

### 15 000 000 Р

4 054 Р за сотку  
В ипотеку от 90 197 Р/мес.  
[Посмотреть сюда](#)



8 960 453-76-19

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте! >

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Александр

Частное лицо  
На Avito с 2014 года



[Документы проверены](#) Экоклад: -69 г/кг CO<sub>2</sub>

22 объявления пользователя


[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/kushevskaya/zemelnye\_uchastki/uchastok\_37\_ga\_snt\_dnp\_7406187633

Главная > Земельные участки > Купить > С/посадочные (СНТ, ДНП)

## Участок 37 га (СНТ, ДНП)

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



[8 960 453-76-19](#)  
[Написать сообщение](#)  
 Отвечает за несколько часов  
[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)  
[Сегодня можно посмотреть?](#)  
[Завтра можно посмотреть?](#)

**Александр**  
 Частное лицо  
 На Авито с 2014 года  
[Документы проверены](#) [Эквклад: -697 кг CO<sub>2</sub>](#)  
[22 объявления пользователя](#)  
[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**  
Площадь: 3700 сот.

**Расположение**  
Краснодарский край, Кушевский р-н, Кушевское сельское поселение, станция Кушевская [Скрыть карту](#)

avito.ru/kushevskaya/zemelnye\_uchastki/uchastok\_37\_ga\_snt\_dnp\_7406187633

## Описание

Продается земля сельскохозяйственного назначения, в собственности, реальному покупателю торг, все вопросы по телефону.

## 15 000 000 Р

4 054 Р за сотку  
В ипотеку от 90 197 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

[8 960 453-76-19](#)  
[Написать сообщение](#)  
 Отвечает за несколько часов  
[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)  
[Сегодня можно посмотреть?](#)  
[Завтра можно посмотреть?](#)

**Александр**  
 Частное лицо  
 На Авито с 2014 года  
[Документы проверены](#) [Эквклад: -697 кг CO<sub>2</sub>](#)  
[22 объявления пользователя](#)  
[Подписаться на продавца](#)

## Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья
  От платежа

**Стоимость участка** 
**Стоимость дома**

100 тыс. Р  500 тыс. Р

**Первоначальный взнос** 
**Срок кредита**

20%  50%

2 программы от банков

<b>Семейная</b> Платеж от <b>90 197 Р/мес.</b> Ставка от <b>5,99%</b> <b>Доход от 138 765 Р</b>	<b>Для IT</b> Платеж от <b>90 270 Р/мес.</b> Ставка от <b>6%</b> <b>Доход от 138 877 Р</b>	<b>Базовая</b> Ничего не нашлось Попробуйте изменить ств.
---	--	---

[Смотреть предложения](#)
[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

№ 7406187633 - 31 января в 10:55 (1735 просмотров (+5 сегодня)) [Пожаловаться](#)


### Объект аналог № 3

avito.ru/bryuhovetskaya/zemelnye\_uchastki/uchastok\_395\_ga\_sht\_dnp\_7342779505

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначение (СНТ, ДНП)

## Участок 39,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



16 000 000 Р

4 051 Р за сотку  
В ипотеку от 95 208 Р/мес.  
[Посмотреть оценки](#)

8 958 492-48-86

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

**Сергей**  
Частное лицо  
На Авито с 2025 года  
Документы проверены: Эквклад: -4 кг CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 3950 сот.      Расстояние до центра города: 14 км

### Расположение

Краснодарский край, Брюховещий р-н, Брюховещское сельское поселение

[Скрыть карту](#)

avito.ru/bryuhovitskaya/zemelnye\_uchastki/uchastok\_395\_ga\_snt\_dnp\_7342779505

### Об участке

Площадь: 3950 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

**16 000 000 ₽**

4 051 ₽ за сотку

В ипотеку от 95 208 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



### Расположение

Краснодарский край, Брюховещкий р-н, Брюховещкое сельское поселение

[Скрыть карту](#)



8 958 492-48-86

**Написать сообщение**

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

### Описание

Продаю участок, расположенный в Краснодарском крае, р-н Брюховещкий, в 600м с западной стороны от хутора Красная звезда. Площадь 39,5 гектар. Идеально подходит для выпаса животных, с обеих сторон есть вода, сейчас засеяно ячменем. Участок находится в собственности. Кадастровый номер: 23.04.0501003.246 Звоните или пишите, все подробно расскажу.

**Сергей**

Частное лицо

На Авито с 2025 года

[Документы проверены](#)

[Экоклад: -4 кг CO<sub>2</sub>](#)



Подписаться на продавца

**Описание**

Продаю участок, расположенный в Краснодарском крае, р-н Брюховецкий, в 600м с западной стороны от хутора Красная звезда. Площадь 39,5 гектар. Идеально подходит для выпаса животных, с обеих сторон есть вода, сейчас засеяно ячменем. Участок находится в собственности. Кадастровый номер 23:04.0501003.246 Звоните или пишете, все подробно расскажу.

**Рассчитайте ипотеку прямо на Авито**

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

16 000 000 Р

100 тыс.Р

50 млн.Р

500 тыс.Р

100 млн.Р

Первоначальный взнос

5 700 000 Р

30%

20%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная &gt;

Платеж от

95 208 Р/мес.

Ставка от

5,99%

Доход от

146 474 Р

Для IT &gt;

Платеж от

95 285 Р/мес.

Ставка от

6%

Доход от

146 592 Р

Базовая &gt;

Ничего не нашлось

Попробуйте изменить ст

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7342779505 - 2 февраля в 20:48 - 576 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

**16 000 000 Р**

4 051 Р за сотку

В ипотеку от 95 208 Р/мес

Посмотреть скидки



8 958 492-48-86

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с 2025 года

Документы проверены

Звонок: -4 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

## Объект аналог № 4

avito.ru/krasnodar/zemelnye\_uchastki/uchastok\_55\_ga\_snt\_dnp\_4357628624

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 55 га (СНТ, ДНП)

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



**28 000 000 Р**

5 091 Р за сотку

В ипотеку от 155 340 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 427-41-01

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуй!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

#### Об участке

Площадь: 5500 сот.

Расстояние до центра города: 28 км

#### Расположение

Краснодарский край, Динской р-н, Нововеличковское сельское поселение, станица Воронцовская, пер. Горького, 5/2

[Скрыть карту](#)

Елена

Частное лицо

На Авито с 2018 года

[Документы проверены](#)



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/krasnodar/zemelnye\_uchastki/uchastok\_55\_ga\_snt\_dnp\_4357628624



**28 000 000 Р**

5 091 Р за сотку

В ипотеку от 155 340 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 958 427-41-01

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

### Об участке

Площадь: 5500 сот.

Расстояние до центра города: 28 км

### Расположение

Краснодарский край, Динской р-н, Нововеличковское сельское поселение, станица Воронцовская, пер. Горького, 5/2

[Скрыть карту](#)



Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Елена

Частное лицо  
На Авито с 2018 года

[Документы проверены](#)



[3 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

### Описание

Продается земельный участок сельхозназначения 55 га

avito.ru/krasnodar/zemelnye\_uchastki/uchastok\_55\_ga\_snt\_dnp\_4357628624



**28 000 000 Р**

5 091 Р за сотку  
В ипотеку от 155 340 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



**Описание**

Продается земельный участок сельхозназначения 55 га

**Рассчитайте ипотеку прямо на Авито**

От стоимости жилья
  От платежа

**Стоимость участка** 
**Стоимость дома**

100 тыс Р  50 млн Р  300 тыс Р  100 млн Р

**Первоначальный взнос** 
**Срок кредита**

20%  90%
 
 5
  10
  15
  20
  25
  30

**1 программа от банков**

**Семейная** >

Платеж от **155 340 Р/мес.**

Ставка от 5,99%    Доход от 238 985 Р

**Для IT** >

Лимит по программе 18 млн Р плюс ваш первый взнос

[Смотреть предложения](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

8 958 427-41-01

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте! >

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Елена

Частное лицо  
На Авито с 2018 года

[Документы проверены](#)



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 4357628624 · 11 февраля в 10:49 · 1203 просмотра [+0 сегодня]

[Пожаловаться](#)

## Копии документов исполнителя и оценщика

Оформлено в ФСЦ

<b>СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500SB40R8737</b>	
<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» (ООО «Мобильный оценщик»)	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помещ. 30/4	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования):</b> возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b> 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b> 150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,03% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2025 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «24» сентября 2025 г. по «23» сентября 2026 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). 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). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 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:  
  
 /А.С. Иванов/  
 М.П.  


Дата выдачи Страхового полиса: «16» сентября 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 595421

Настоящий диплом выдан Ирине Вадимовне Тромасовой (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 февраля 2005 г. по 27 декабря 2005 г. прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) Центральном банке Российской Федерации (наименование образовательного учреждения, осуществляющего профессиональную переподготовку) по специальности «Квалификация и переподготовка руководителей кадров Санкт-Петербургского государственного экономико-экономического университета» (наименование специальности, направления, программы)

«Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»  
 Государственная аттестационная комиссия решением от 27 декабря 2005 удостоверяет право (соответствие квалификации) Тромасовой (фамилия, имя, отчество)

Ирины Вадимовны  
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса)



Город Санкт-Петербург 2005  
 Протокол государственной аттестационной комиссии  
 Ректор (директор) Касанов

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 7618



www.fsosro.ru  
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

**Протасова Ирина Вадимовна**

ИНН 781409828532

включен в реестр СРО «СФСО»:

23.03.2021г., регистрационный № 890

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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «23» марта 2024г.

Президент

М.А. Скатов

М.П.



0664

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017









Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСС

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2500S11405375  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Протасова Ирина Вадимовна</b>	
<b>Объект страхования:</b> 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.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	
5 500 руб. 00 коп. (Пять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,055% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» января 2026 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» января 2026 г. по «31» декабря 2026 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). 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). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 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.



Дата выдачи Страхового полиса: «15» декабря 2025 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва