ООО "ЭКВИТИ"
Юридический адрес: 192007, город Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 47 к. 2 стр. 2, помещ. 1н.
ИНН: 7814796634 | КПП: 781601001

Отчет об оценке № МП2026-145

Заказчик: Скороспешев Денис Игоревич

Объект оценки: Недвижимое имущество

Дата оценки: 12.10.2026

Дата отчета: 12.10.2026

Скороспешеву Д. И.

Уважаемый Денис Игоревич!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № МП2026-145 от «07» октября 2026 г. и Заданием на оценку №1 ООО «Эквити» произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества.

Оценка проведена по состоянию в условиях и ценах на 12 октября 2026 г. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены с 07 по 12 октября 2026 г. Результаты оценки рыночной стоимости Объекта оценки предполагается использовать для купли-продажи.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика, по итогам проведенных экспертных интервью, в ходе которых была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 12 октября 2026 г. составляет:

681 000 (Шестьсот восемьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Отчет об оценки (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611, а также Свода Стандартов и Правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» (СПОД РОО, 2022).

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Эквити» _____ Я.А. Афанасьев

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки 5
1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 5
1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки 5
1.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости 5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7
2.1. Объект оценки 7
2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей 7
2.3. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики 7
2.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки 7
2.5. Цель оценки 7
2.6. Соблюдение требований о проведении оценки в соответствии с Федеральным законом 7
2.7. Предполагаемое использование результатов оценки (Цели и задачи проведения оценки) 7
2.8. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки 7
2.9. Вид стоимости и предпосылки стоимости 8
2.10. Дата оценки 8
2.11. Срок проведения оценки 8
2.12. Дата осмотра объекта оценки 8
2.13. Дата составления и порядковый номер Отчета 8
2.14. Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку 8
2.15. Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» 8
2.16. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки 8
2.17. Форма составления отчета об оценке 8
2.18. Форма представления итоговой стоимости 8
2.19. Суждение о возможных границах интервала, в котором находится эта стоимость 9
2.20. Иные специфические требования к отчету об оценке 9
2.21. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке 9
2.22. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин 9
2.23. Допущения, на которых должна основываться оценка 9
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ (ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 11
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 12
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ 13
5.1. Сведения о Заказчике оценки 13
5.2. Сведения об Оценщике (Исполнителе) 13
5.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки 14
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 15
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 16
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 17
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18
9.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 18

9.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки 26
9.3. Балансовая стоимость объекта оценки 26
9.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 26
10. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....27
10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период предшествующий дате оценки 27
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 30
10.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 31
10.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки оцениваемого объекта 38
10.1. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 45
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 46
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 50
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЁТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ 60
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 61
15. ПРИЛОЖЕНИЯ.....62
15.1. Копии документов исполнителя..... 62
15.2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 68
15.3. Источники рыночной информации..... 70

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг по оценке № МП2026-145 от «07» октября 2026 г. и Задание на оценку №1 между Заказчиком – Скороспешевым Денисом Игоревичем, с одной стороны, и Исполнителем ООО «Эквити», в лице генерального директора Афанасьева Я.А., действующего на основании Устава, с другой стороны.

1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки – недвижимое имущество:

Земельный участок с кадастровым номером: 54:19:022201:631, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество "Озерки", участок № 167.

Оформленные права на Объект оценки – право собственности.

Оцениваемые права на Объект оценки – право собственности.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества Оценщик использовал единственный подход к оценке – сравнительный. Согласование не требуется.

1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 12 октября 2026 г. составляет:

681 000 (Шестьсот восемьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек

1.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета об оценке возможно только после предварительного письменного согласования.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экоомических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта оценки.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете об оценке, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке.
- Настоящий отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены Объекта оценки на дату определения стоимости и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет осуществлена на свободном рынке именно по этой цене.

- Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации[1].

[1] Ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями, актуальными на дату оценки).

2. Задание на оценку

2.1. Объект оценки

Объект оценки – недвижимое имущество:

Земельный участок с кадастровым номером: 54:19:022201:631, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество "Озерки", участок № 167.

Оформленные права на Объект оценки – право собственности.

Оцениваемые права на Объект оценки – право собственности.

2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

Объект оценки – недвижимое имущество:

Земельный участок с кадастровым номером: 54:19:022201:631, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество "Озерки", участок № 167.

2.3. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики

- Выписка из ЕГРН.

2.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Имущественные права на Объект оценки – право собственности.

Собственником Объекта оценки является Катасонова Наталья Ивановна.

Права на объект оценки предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемых прав.

2.5. Цель оценки

Согласно заданию на оценку, цель настоящей оценки заключается в определении рыночной стоимости Объекта оценки с учетом предполагаемого использования результата оценки, указанного в пункте 2.7.

2.6. Соблюдение требований о проведении оценки в соответствии с Федеральным законом

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции).

2.7. Предполагаемое использование результатов оценки (Цели и задачи проведения оценки)

Результаты настоящей оценки предполагается использовать для купли-продажи.

2.8. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Полученный результат рыночной стоимости органичен использованием только для целей, указанных в пункте 2.7. настоящего Отчета.

2.9. Вид стоимости и предпосылки стоимости

Рыночная стоимость в предпосылке о текущем использовании объектов оценки для купли-продажи. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.

2.10. Дата оценки

Датой оценки является 12 октября 2026 г.

Все расчеты выполнены на дату оценки.

Формулировка «...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо изменений стоимости, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.

2.11. Срок проведения оценки

Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены 07 по 12 октября 2026 г.

2.12. Дата осмотра объекта оценки

Осмотр Объекта оценки Оценщиком не производился.

2.13. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер МП2026-145. Датой составления настоящего Отчета является 12 октября 2026 г.

2.14. Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку

Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в соответствующем разделе.

2.15. Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»

Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/ эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку

2.16. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, за исключением случаев обязательной публикации.

2.17. Форма составления отчета об оценке

Отчет составляется на бумажном носителе в соответствии с требованиями ФСО, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

2.18. Форма представления итоговой стоимости

Валюта – рубли Российской Федерации.

2.19. Суждение о возможных границах интервала, в котором находится эта стоимость

Исходя из цели оценки, определение возможных границ интервала стоимости объекта оценки не требуется.

2.20. Иные специфические требования к отчету об оценке

Не предусмотрены.

2.21. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке

Оценщику неизвестны.

2.22. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин

Не требуется.

2.23. Допущения, на которых должна основываться оценка

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

2. В процессе проведения оценки Оценщик исходит из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.

3. Финансовая и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, принимается без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающая количественные и качественные характеристики объекта оценки.

4. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого имущества (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки в том числе и экологического загрязнения. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Мнение Оценщика относительно стоимости имущества действительно на дату оценки, а также на период шесть месяцев после даты составления отчета, если в течение данного периода состояние рынка и оцененного имущества совпадает с состоянием, существовавшим на дату оценки (экономические, политические и др. условия). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцененного имущества и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная оценщиком.

9. Отчет не может быть опубликован в печати в целом или отдельными частями. Также запрещаются любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации, за исключением случаев обязательной публикации.

10. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/ эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.

11. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и

написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

3. Применяемые (используемые) стандарты оценки

В соответствии с п. 4 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»: «до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI». В этой связи Оценщиком при проведении оценки используются положения ФСО I - ФСО VI, а также положения ФСО №10.

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки № 2 «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки № 3 «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;

- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Настоящая оценка произведена также в соответствии с требованиями Свода Стандартов и Правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО, 2022), так как они являются обязательными для члена саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Настоящий Отчет об оценке ограничивается следующими допущениями:

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

2. В процессе проведения оценки Оценщик исходит из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.

3. Финансовая и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, принимается без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающая количественные и качественные характеристики объекта оценки.

4. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого имущества (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки в том числе и экологического загрязнения. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Мнение Оценщика относительно стоимости имущества действительно на дату оценки, а также на период шесть месяцев после даты составления отчета, если в течение данного периода состояние рынка и оцененного имущества совпадает с состоянием, существовавшим на дату оценки (экономические, политические и др. условия). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцененного имущества и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная оценщиком.

9. Отчет не может быть опубликован в печати в целом или отдельными частями. Также запрещаются любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации, за исключением случаев обязательной публикации.

10. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/ эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.

11. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

Во избежание искажения результатов принято решение отказаться от расчета и принять данные.

5. Сведения о заказчике оценки и об исполнителе

5.1. Сведения о Заказчике оценки

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ:	
ФИО	Скороспешев Денис Игоревич
Реквизиты:	Документ: Паспорт гражданина РФ Серия, номер: 5022 502145 Выдан: ГУ МВД России по Новосибирской области Дата выдачи: 10.01.2023 Код подразделения: 540-003 Адрес прописки (корреспонденция): Новосибирская область, г. Новосибирск, ул Коммунистическая, д 34, кв 33 E-mail: skorospeshev@gmail.com

5.2. Сведения об Оценщике (Исполнителе)

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА:	
ФИО оценщика	**Русинова Надежда Владимировна**
Местонахождение оценщика	г. Москва
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр Ассоциация «Русское общество оценщиков» за номером 010678 от 02.03.2023 г. Адрес СРО: 105005, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ БАСМАННЫЙ, УЛ, ФРИДРИХА ЭНГЕЛЬСА, Д. 46 СТР. 2
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП 592411916213 от 17 июня 2020 г. регистрационный номер 1434, выдан ГАУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», полис №922/2952552939, действителен с 29.01.2026 по 28.01.2027 г. Страховая сумма (общий лимит ответственности): 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №048619-1 Федеральным ресурсным центром 28.11.2025 г. Срок действия до 28.11.2028 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2019 года
Контактные данные	почтовый адрес: 192007, город Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 47 к. 2 стр. 2, по-мещ. 1н e-mail: equitylab@yandex.ru
СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ, С КОТОРОЙ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Эквити»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	1217800135519 от 1 сентября 2021 г.

Место нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	192007, город Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 47 к. 2 стр. 2, помещ. 1н
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Гражданская ответственность Исполнителя, связанная с возможным нанесением ущерба, застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, страховой полис №922/3026556964. Срок действия: с 04 июня 2026 по 03 июня 2027 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключили трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Эквити» 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 «Эквити» 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 стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости Оценщика:	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 стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке какие-либо организации и специалисты не привлекались, *кроме указанных* в отчете.

6. Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик (далее Оценщик) настоящим заявляет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, мною проверены, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющимися частью настоящего Отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного объекта или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта или с деятельностью по оценке объекта, благоприятствующей интересам Заказчика, с суммой стоимости оцененного объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом.

5. В процессе анализа данных и работы по оценке ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.

6. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611, а также Свода Стандартов и Правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» (СПОД РОО, 2022).

7. Оценщик рассчитывает, что Заказчик будет использовать Отчет только для цели купли-продажи, и только для указанных целей будет передавать Отчет третьим лицам. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на Отчет.

8. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям либо публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без письменного согласия на то Оценщика.

Оценщик _____ Н.В. Русинова

7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процесс оценки включал в себя следующие шаги:

- Сбор информации о составе, размерах, состоянии и способе использования оцениваемого имущества;
- Выбор используемых подходов;
- Осуществление расчетов для определения величины рыночной стоимости;
- Анализ полученных результатов;
- Выработка заключения о рыночной стоимости объекта;
- Подготовка Отчета об оценке.

8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

1. Гражданский кодекс РФ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200,
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200,
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200,
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200,
9. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
10. Свод Стандартов и Правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО, 2022);
11. Данные Росстата, МЭР РФ, Минфина РФ; Информация Интернета.

9. Точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

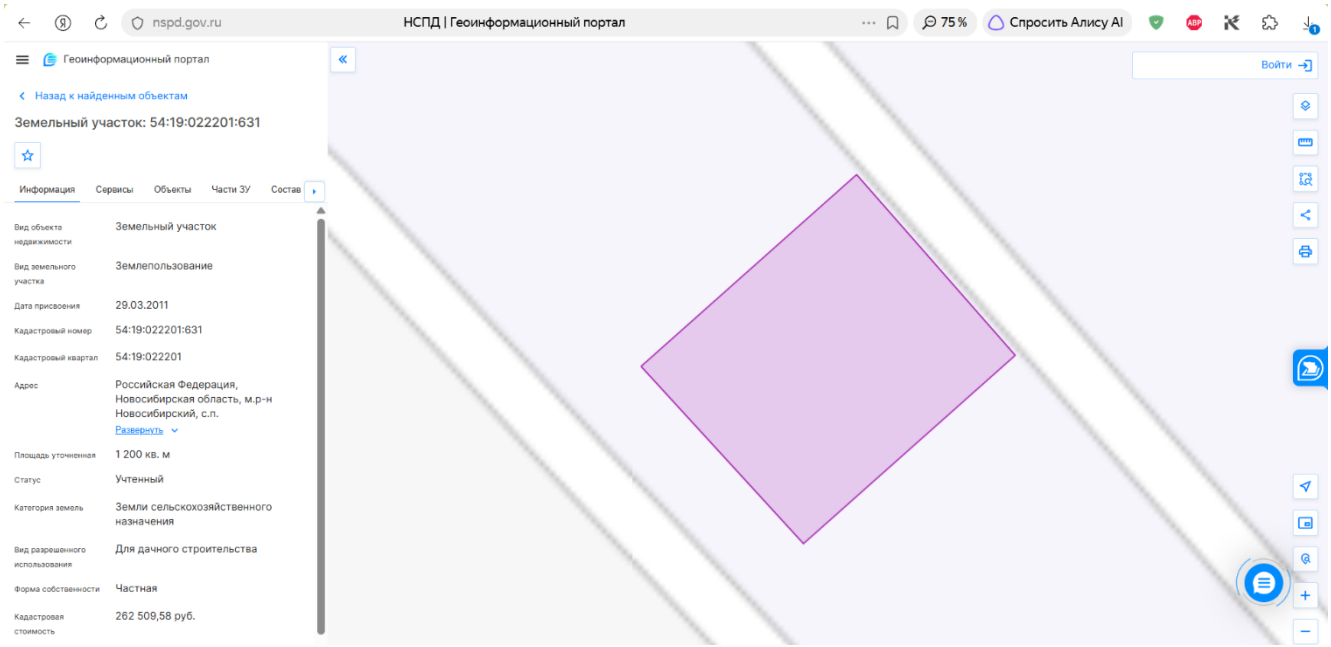
– Выписка из ЕГРН.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является Земельный участок с кадастровым номером: 54:19:022201:631, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество "Озерки", участок № 167.

Таблица 1 Описание земельного участка

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество "Озерки", участок № 167
Кадастровый номер	54:19:022201:631
Площадь, кв. м	1 200
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешённого использования	Для дачного строительства
Кадастровая стоимость, руб.	262 509,58
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	218,76
Форма	Правильная
Наличие ограждения	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
Наличие коммуникаций	По границе



Данные публичной кадастровой карты (https://nspd.gov.ru/)

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 08.10.2026

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	54:19:022201:631
Дата присвоения кадастрового номера	29.03.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Новосибирская область, м.р-н Новосибирский, с.п. Криводановский сельсовет, тер. ДНТ Озерки, з/у 167
Площадь, кв.м	1200
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	262509.58
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	24.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 54-54-01/373/2011-712 от 04.08.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Запрещение регистрации № 54:19:022201:631-54/017/2019-5 от 23.07.2019 Запрещение регистрации № 54:19:022201:631-54/001/2019-1 от 13.03.2019 Запрещение регистрации № 54:19:022201:631-54/163/2020-10 от 07.12.2020

Данные Росреестра (https://rosreestr.ru/)

Фотоматериалы:


ЗЕРКИ
ДАЧНОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО
20

























Описание местоположения объекта оценки

Новосибирская область – субъект Российской Федерации. Входит в состав Сибирского федерального округа.

Административный центр – город Новосибирск.

Новосибирская область расположена в центре и на востоке южной части Западно-Сибирской равнины, относится к Сибирскому федеральному округу. Площадь территории области 177,76 тыс. км². Протяжённость области с запада на восток – 642 км, с севера на юг – 444 км.

На севере граничит с Томской областью, на юго-западе – с Казахстаном, на западе – с Омской областью, на юге – с Алтайским краем, на востоке – с Кемеровской областью.

Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 2 786 540 чел. (2025). Плотность населения – 15,68 чел./км² (2025). Городское население – 79,36 % (2022).

В Новосибирскую область входят 14 городов (в том числе 7 городов областного значения), 30 муниципальных районов, 17 посёлков городского типа (рабочих посёлков) (в том числе 1 рабочий посёлок областного значения), 428 сельских администраций.

Экономика Новосибирской области нетипична для России. С середины 2000-х сектор услуг составляет более 60 % валового регионального продукта, при относительно небольшой доле промышленности 20-24 %, сельское хозяйство 6-9 %.

Прогнозируемый общий объём доходов областного бюджета на 2018 год – 131 млрд 967,8 млн рублей. Общий объём расходов областного бюджета – 134 млрд 173,8 млн рублей. Дефицит областного бюджета – 2,2 млрд рублей.

Ожидается, что в 2019-м и 2020 году бюджет будет бездефицитным – прогнозируемые доходы и расходы составят 129,5 млрд рублей и 138,6 млрд рублей соответственно.

Итоги 2019 года: На долю промышленности приходится 20,9 % валового регионального продукта области; 19,8 % инвестиций в основной капитал экономики Новосибирской области.

По итогам 2019 года объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по основным видам экономической деятельности в промышленности, составил 679,8 млрд рублей, индекс промышленного производства в Новосибирской области по основным видам деятельности составил 103,6 % к уровню 2018 года.

За 2019 год объём отгруженной продукции в добыче полезных ископаемых составил 65,0 млрд рублей, индекс промышленного производства составил 106,3 % к уровню 2018 года; в обрабатывающем производстве объём отгруженной продукции составил 531,7 млрд рублей, индекс промышленного производства – 103,5 % к уровню 2018 года.

По виду экономической деятельности «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» объём отгруженной продукции составил 67,8 млрд рублей, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 15,4 млрд рублей. Индекс промышленного производства – 102,5 % и 95,1 % соответственно.

Сегодня состояние предприятий не столь плохо, как в 2000 году. Объём производства вырос с 36,5 в 2000 до 256,4 млрд рублей в 2008-м. Производство росло в среднем на 9,2 % ежегодно. Кризис 2008–2009 годов прошёл без больших потерь. С 2005 года структура промышленности почти не изменилась.

По состоянию на середину 2021 года, на территории Новосибирской области эксплуатировались восемь электростанций общей мощностью 3031,2 МВт, в том числе одна гидроэлектростанция и семь тепловых электростанций. В 2020 году они произвели 12 362 млн кВт·ч электроэнергии.

На территории области находятся 11 аэропортов, аэропорт «Толмачёво» – международный, федерального значения. Пассажиропоток аэропорта Толмачёво по итогам 2019 года увеличился к уровню 2018 года более чем на 838 тыс. человек и составил 6 747 151 пассажиров (+14,2 %). Пассажиропоток на внутренних воздушных линиях вырос на 14,5 % до 4 903 212 человек, на международных воздушных линиях – до 1 843 939 человек (+13,3 %). Аэропортом Толмачёво по итогам 2019 года обслужено 33 191 самолёто-вылетов (+13 % к уровню 2018 года), обработано 34 142 тонны груза и почты (+7 % к уровню 2018 года), что является рекордным показателем грузопотока за всю историю аэропортаhttps://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C?ysclid=mv3ou39j1w313274090 - cite_note-:0-41.

Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования (Западно-Сибирская железная дорога) – 1530 км. За 2019 год на территории региона грузооборот эксплуатационный составил 96 091,8 млн тн-км, нетто, что на 4,2 % выше уровня 2018 года. Наряду с этим железнодорожный транспорт имеет большое значение для обеспечения пригородных и межобластных пассажирских перевозок. По итогам 2019 года железнодорожным транспортом перевезено более 24,3 миллиона пассажиров, что на 3,0 % выше уровня 2018 года, пригородной компанией АО «Экспресс-пригород» перевезено более 22 млн пассажиров.

Общая протяжённость автомобильных дорог Новосибирской области составляет 29,8 тыс. километров. По территории области проходят федеральные трассы М51, М52, М53, а также автодороги Р380, Р384.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирская_область?ysclid=mv3ou39j1w313274090

Новосибирский район – административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Новосибирской области России.

Административный центр – город Новосибирск (не входит в состав района).

Район расположен в восточной части Новосибирской области, со всех сторон примыкая к городу Новосибирску. Входит в Новосибирскую агломерацию. Граничит с Мошковским, Тогучинским, Искитимским, Ордынским, Коченёвским и Колыванским районами Новосибирской области. Территория района по данным на 2008 год – 222,3 тысяч га, в том числе сельхозугодья – 124,9 тысяч га (56,2 % всей площади).

В городских условиях (рабочий посёлок Краснообск) проживают 17,46 % населения района.

В муниципальный район входят 18 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 17 сельских поселений.

В Новосибирском районе 81 населённый пункт.

Ведущей отраслью экономики района является сельское хозяйство. В 1950–1960 годах в районе созданы специализированные хозяйства по производству и обеспечению Новосибирска картофелем и овощами. Посевные площади в районе растут год от года. В общей их структуре ведущее положение занимают зерновые и зернобобовые культуры. В настоящее время в районе действуют 17 акционерных обществ, одно товарищество, три предприятия областного и федерального значения и одно подсобное хозяйство.

Промышленность района в основном производит продукцию, необходимую сельскому хозяйству, строительным организациям и научным учреждениям. Район занимает первое место в области по производству продукции подсобных цехов сельскохозяйственных предприятий и объёму капвложений в агропромышленный комплекс.

Большое развитие в районе получила наука. В 1969 году Совет Министров СССР принял постановление о создании под Новосибирском Отделения Российской Академии сельскохозяйственных наук. В настоящее время в его состав входят 29 НИИ, две государственные селекционные станции, 24 опытно-сельскохозяйственные станции, девять научно-производственных отделений, 60 опытно-производственных хозяйств и другие структуры.

В 1974 году начинает формироваться ведущее подразделение Центра вирусологии и биотехнологии «Вектор» – Научно-исследовательский институт молекулярной биологии. В 1985 году на его базе создано Научно-производственное объединение «Вектор», которому в 1994 году присвоен статус Государственного научного центра. Это – обширный научно-исследовательский комплекс, объединяющий в своём составе ряд НИИ. Аналогичные исследовательские центры имеются только в США и Великобритании.

В 2007 году в с. Барышево ЗАО «Завод редких металлов» запустил в строй предприятие на которое было перенесено производство соединений редких металлов из Новосибирска.

В июле 2024 году на территории Станционного сельсовета было анонсировано начало нового проекта - строительство завода грузового автотранспорта на участке земли площадью 170 тыс. кв. м. В соответствии с бизнес-планом, срок реализации проекта (инвестиционная фаза) составляет пять лет (2024–2029 годы), запуск производства автомобилей должен состояться в 2027 году. Выход на полную производственную мощность – в 2033 году. Общий объем инвестиций оценивается в 19,9 млрд руб. Завод намерен выпускать отечественный грузовой автотранспорт, в том числе малотоннажные модели, грузоподъемностью 2–5 тонн, а также магистральные с грузоподъемностью 10–12 тонн. Предприятие будет строиться в два этапа. Сначала будет организована сборка из отечественных и зарубежных комплектующих, затем будут созданы цеха для производства собственных комплектующих.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирский_район#Морской_сельсовет

Криводановский сельсовет – сельское поселение в Новосибирском районе Новосибирской области Российской Федерации.

Административный центр – село Криводановка.

Статус и границы сельского поселения установлены Законом Новосибирской области от 2 июня 2004 года № 200-ОЗ «О статусе и границах муниципальных образований Новосибирской области».

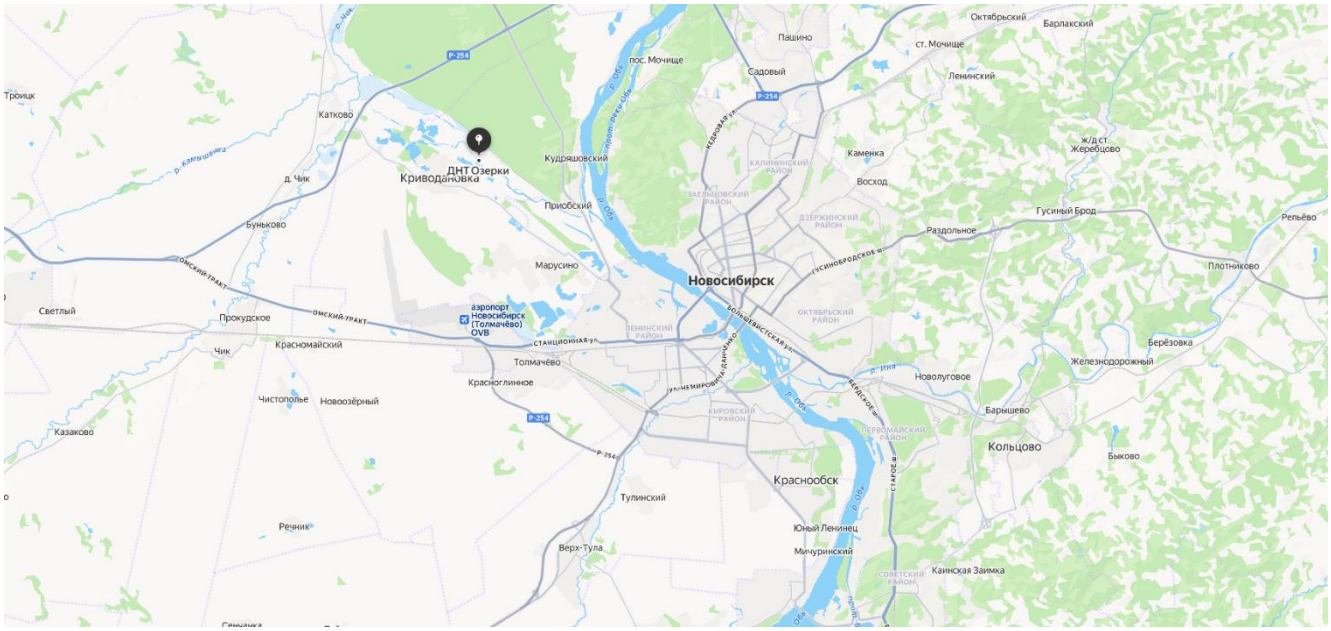
Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Криводановский_сельсовет

Таблица 2 Описание местоположения

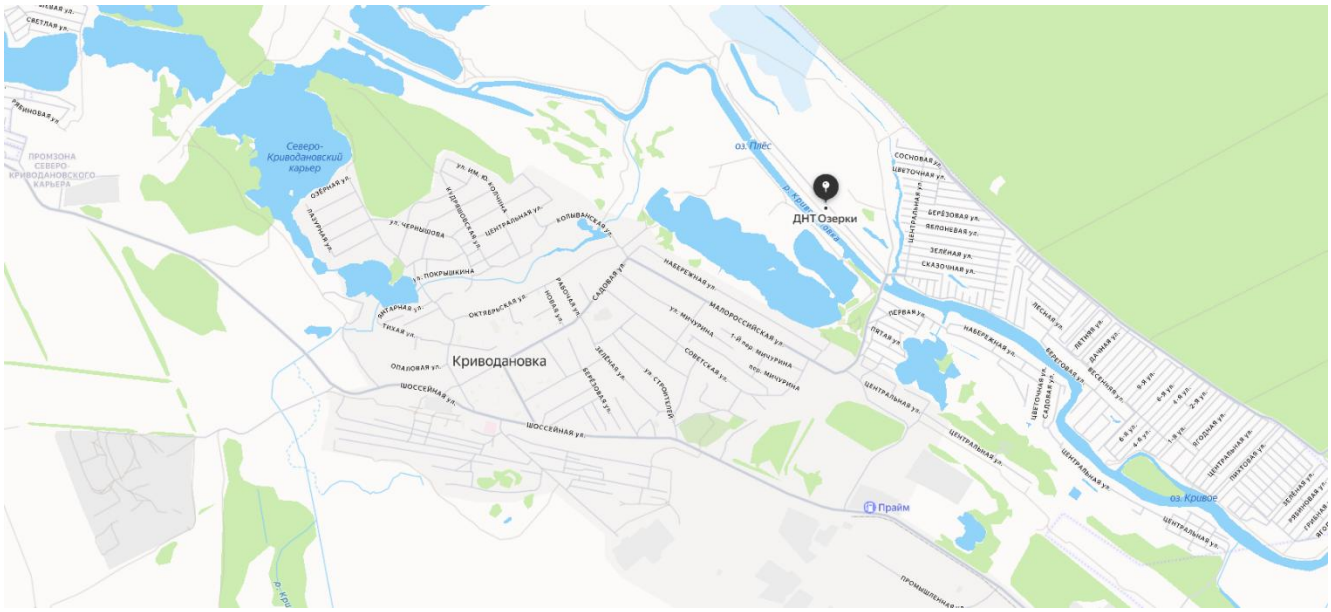
Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, район, город	Российская Федерация, Новосибирская область, м.р-н Новосибирский, с.п. Криводановский сельсовет, тер. ДНТ Озерки, з/у 167
Местоположение в городе	Объекты оценки локально расположен в зоне индивидуальной жилой застройки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Преобладающая окружающая застройка	Индивидуальные жилые дома
Транспортная доступность	Добраться до объекта возможно на общественном или личном транспорте. Рассмотрев транспортную доступность объекта, можно охарактеризовать ее как среднюю

Источник информации: Данные Заказчика



Местоположение Объекта оценки



Местоположение Объекта оценки



Местоположение Объекта оценки

9.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементы, входящие в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, не обнаружены.

9.3. Балансовая стоимость объекта оценки

Информация не предоставлена.

9.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Социально-экономическое положение в стране, а также ситуация в сегменте рынка, к которому относится оцениваемое имущество, очевидным образом влияют на его стоимость. Подробный анализ этих факторов приведен далее.

10. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектом оценки

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

О текущей ситуации в российской экономике. Август 2026 г.[2]

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2026 года рост ВВП составил +0,8% г/г после +0,6% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года рост экономики сохранился на уровне +0,6% г/г.

2. Индекс промышленного производства в августе 2026 года составил -0,6% г/г после +0,4% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года выпуск промышленности сохранился на уровне прошлого года (+0,0% г/г). Выпуск обрабатывающей промышленности в августе составил -0,5% г/г после +2,4% г/г в июле. В целом за 8 месяцев 2026 года рост обрабатывающего сектора составил +0,4% г/г.

3. Объём строительных работ в августе увеличился на +2,7% г/г после +0,8% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года темпы в строительном секторе составили -2,9% г/г.

4. Объёмы оптовой торговли в августе составили -0,5% г/г после +0,4% г/г месяцем ранее. По итогам 8 месяцев 2026 года динамика объёмов оптовой торговли «в плюсе» на +0,7% г/г.

5. Грузооборот транспорта без трубопроводного в августе показал рост на +8,4% г/г после +6,0% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного увеличился на +3,1% г/г.

6. В августе 2026 года продолжается рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в августе вырос +2,9% г/г в реальном выражении после +4,6% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года рост потребительской активности составил +4,5% г/г. Оборот розничной торговли в августе вырос на +3,3% г/г в реальном выражении после +5,3% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2026 года оборот розницы увеличился на +5,1% г/г. Объём платных услуг населению в августе вырос на +1,3% г/г после +2,3% г/г месяцем ранее. За 8 месяцев 2026 года показатель увеличился на +2,4% г/г. Рост оборота общественного питания в августе составил +3,4% г/г после +5,1% г/г в июле. За 8 месяцев 2026 года оборот увеличился на +5,9% г/г.

7. На рынке труда в августе уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,3% в июле). В целом за 8 месяцев 2026 года безработица также 2,2%. Рост заработных плат в июле 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +9,5% г/г против +9,6% г/г в июне и составила 109 524 рубля, реальная – на +3,3% г/г после +3,4% г/г. За 7 месяцев 2026 года номинальная заработная плата выросла на +12,2% г/г и составила 109 320 рублей, реальная – на +6,0% г/г.

Социально-экономическое положение Новосибирской области в январе – августе 2026 года[3]

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе – июле 2026 года по сравнению с соответствующим периодом 2025 года составил 96,8%, в июле – 98,9%.

По данным **обследования деловой активности строительных организаций**, проведенного по состоянию на 10 августа т. г., руководители 79% строительных организаций оценили

[2] Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/download/e55041f08e920826c084b4adff780c99/2026_09_29.pdf
[3] Источник: https://54.rosstat.gov.ru/folder/42303

экономическую ситуацию в отрасли как «благоприятную» и «удовлетворительную», 17% – как «неудовлетворительную».

Портфель заказов в III квартале 2026 года 55% руководителей считают «нормальным», 3% – «выше нормального», 39% – «ниже нормального». Средняя обеспеченность финансированием составила 5 месяцев против 6 месяцев во II квартале 2026 года.

Оценивая обеспеченность строительных организаций производственными мощностями относительно спроса на строительные работы в ближайшие 12 месяцев, руководители 72% строительных организаций отметили, что их будет «достаточно», 3% – «более чем достаточно», 22% – «недостаточно». При этом средний уровень использования производственных мощностей в III квартале 2026 года составил 62%.

Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, названы: высокая стоимость материалов, конструкций, изделий (его отметили 53% опрошенных руководителей организаций), высокий уровень налогов (46%), недостаток квалифицированных рабочих (31%), высокий процент коммерческого кредита (27%), неплатежеспособность заказчиков (26%).

Жилищное строительство

В январе – августе 2026 года на территории области сданы в эксплуатацию 14,1 тыс. квартир общей площадью 1063,8 тыс. кв. метров, или 69,9% к уровню января – августа 2025 года (в январе – августе 2025 года по сравнению с январем – августом 2024 года ввод жилья снизился на 13,3%).

В январе – августе 2026 года оборот розничной торговли на 99,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 0,7%.

В январе – августе 2026 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, составил 48,7%, непродовольственных товаров – 51,3% (в январе – августе 2025 года – 49,3% и 50,7% соответственно).

В январе – августе 2026 года в структуре объема платных услуг населению преобладали коммунальные, бытовые, медицинские, транспортные и телекоммуникационные услуги. На их долю приходилось 66,4% общего объема услуг.

В структуре объема бытовых услуг в январе – августе 2026 года 57,4% приходилось на услуги по ремонту и строительству жилья и других построек, по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования.

В январе – августе 2026 года оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 1991363,8 млн рублей, или 97,8% (в сопоставимых ценах) к январю – августу 2025 года.

Оборот оптовой торговли на 81,1% сформирован организациями оптовой торговли, оборот которых составил 1614168,8 млн рублей, или 97,5% (в сопоставимых ценах) к январю – августу 2025 года.

В августе 2026 года зарегистрировано 0,3 тыс. организаций, количество официально ликвидированных организаций составило 0,7 тыс.

Оборот малых предприятий (без НДС и акцизов) в январе – июне 2026 года составил 490187,8 млн рублей. Большую часть оборота обеспечили организации, занимающиеся торговлей оптовой и розничной, ремонтом автотранспортных средств и мотоциклов (46,8%). Средняя численность работников малых предприятий составила 142,5 тыс. человек.

Индекс потребительских цен в августе 2026 года по отношению к предыдущему месяцу составил 99,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,1%, непродовольственные товары – 99,3%, услуги – 98,9%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в августе 2026 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100%.

В августе 2026 года по отношению к предыдущему месяцу индекс цен производителей промышленных товаров составил 101%, в том числе добычи полезных ископаемых – 111,6%, обрабатывающих производств – 100,7%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 97,6%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100%.

По данным Министерства финансов и налоговой политики Новосибирской области, доходы консолидированного бюджета области в январе – июле 2026 года сложились в сумме 227050 млн рублей, расходы – 241610 млн рублей. Дефицит составил 14560 млн рублей (6%).

Финансовые результаты деятельности организаций

Сальдированный финансовый результат – бухгалтерская прибыль (убыток), представляющая собой конечный финансовый результат, выявленный на основании синтетического и аналитического бухгалтерского учета всех хозяйственных операций организаций: от продажи товаров, продукции (работ, услуг), основных средств, иного имущества, чистых доходов от прочих операций, уменьшенных на сумму расходов по этим операциям (штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; прибыль (убыток) прошлых лет, выявленная в отчетном году, курсовые разницы и др.).

Бухгалтерская прибыль может существенно отличаться от налогооблагаемой прибыли (финансового результата, рассчитанного по правилам налогового законодательства для определения базы по налогу на прибыль) из-за различий в признании доходов и расходов, применении льгот и специальных налоговых режимов. Основная цель расчета бухгалтерской прибыли – оценка финансового положения, цель определения налогооблагаемой прибыли – исчисление суммы налога, подлежащей уплате в бюджет.

В структуре просроченной кредиторской задолженности организаций на задолженность перед поставщиками и подрядчиками приходилось 52,3% от общего объема просроченной кредиторской задолженности, задолженность в бюджет – 5,8%, по взносам на обязательное социальное страхование, обязательное пенсионное обеспечение, обязательное медицинское страхование – 0,5%.

В структуре просроченной дебиторской задолженности организаций 85,9% приходилось на долю задолженности покупателей и заказчиков за товары, работы и услуги.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе – июле 2026 года составила 94058 рублей и по сравнению с январем – июлем 2025 года увеличилась на 10%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе – июле 2026 года составила 103,7% к январю – июлю 2025 года.

Суммарная задолженность по заработной плате на конец августа 2026 года составила 80063 тыс. рублей. Большая часть объема просроченной задолженности (61,2%) образовалась из-за отсутствия у организаций собственных средств. Данные предоставлены организациями всех видов деятельности и форм собственности (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).

На одного работника, имеющего задолженность по заработной плате, на конец августа 2026 года приходилось в среднем 205,3 тыс. рублей.

Численность работников, перед которыми организации имеют просроченную задолженность по заработной плате, по состоянию на конец августа 2026 года составила 390 человек.

Среднесписочная численность работников предприятий и организаций в январе – июле 2026 года составила 920,7 тыс. человек, или 101,6% к январю – июлю 2025 года.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах службы занятости населения, к концу августа 2026 года составила 10,5 тыс. человек, из них 8,6 тыс. человек имели статус безработного. Пособие по безработице назначено 87,8% безработных.

Всего в августе 2026 года статус безработного получили 1,8 тыс. человек (на 0,2 тыс. человек, или на 9,2% меньше, чем в августе 2025 года).

Размеры трудоустройства безработных граждан в августе 2026 года составили 1,3 тыс. человек, на 0,1 тыс. человек (на 10,6%) больше, чем в августе 2025 года. Всего снято с регистрационного учета в августе текущего года в связи с трудоустройством 2,5 тыс. человек, в том числе трудоустроено по направлению центра занятости населения 0,5 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы на конец августа составил, по оценке, 0,6% численности рабочей силы.

К концу августа 2026 года нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, состоящего на учете в органах службы занятости, составила 44 человека на 100 заявленных вакансий (на конец августа 2025 года – 24 человека на 100 вакансий).

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.

2. Условно доходная недвижимость.

3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.

3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.

2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.

2. Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.

4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объектом оценки является недвижимое имущество:

- Земельный участок с кадастровым номером: 54:19:022201:631, местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество "Озерки", участок № 167.

Объект оценки относится к сегменту рынка земельных участков под жилую застройку.

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

Фактор длительности экспозиции, не относящийся к характеристикам объекта оценки напрямую, но достаточно важный, характеризует влияние на цены предложений срока фактической экспозиции объектов-аналогов. Так как оптимистично завышенные ожидания продавцов приближаются с течением времени к уровню реальных сделок, цены предложений в общем случае ниже по объектам, объявления которых экспонируются всё дольше. Так как несмотря на известный средний срок экспозиции земельных участков, лишь некоторые площадки объявлений о продаже отражают срок экспонирования, и он бывает известен не по всем подбираемым аналогам, корректировка по этому фактору сложно осуществима на практике.

При применении скидки на торг к объектам, которые практически достигли уровня реальной сделки на малой выборке аналогов, это может привести к значительным искажениям результата. Варьировать же скидку на торг в зависимости от срока экспозиции, как уже упомянуто, не всегда есть возможность за недостачей данных. Явным отсутствием возможности применения скидки на торг к аналогу является указание в объявлении условия «без торга», или это же возможно подразумевается и при пометке «срочная продажа», но это нужно уточнять.

По сути, этот фактор является обратной величиной фактора «этап сделки», описанным в следующем абзаце, но в более подробном рассмотрении, при этом имеет тот же интервал. Исходя из этого корректно в расчёт отбирать аналоги с недавними сроками публикации. Однако этот фактор значимым образом не отражается на средних статистических данных по анализу рынка - как правило, средние значения по этому фактору на больших выборках значительно сглажены и не отражают сильных искажений. Т.е. если выборка очищается от групп экстремальных значений, и в ней присутствуют верхние и нижние экстремумы, взаимно нивелирующие своё влияние, среднеарифметическое значение существенно не изменяется.

Количество ценообразующих факторов, напрямую относящихся к физическим параметрам объектов недвижимости, достаточно велико, но их влияние весьма различно. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки – по ним подбираются объекты-аналоги, и принимаются решения о необходимости корректировки цены, если по этим параметрам есть отличия.

Методом экспертных оценок получены своего рода статистические данные по степени значимости этих факторов, влияющих на цены земельных участков (приведены далее):

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Расположение относительно автомагистралей	0,09
4	Передаваемые имущественные права	0,08
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Наличие газоснабжения на участке	0,06
7	Свободный подъезд	0,06
8	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,05
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,05
10	Инженерно-геологические условия	0,04
11	Асфальтирование участка	0,04

Источник: Экспертные оценки значимости ценообразующих факторов (источник – «Справочник оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.), стр. 93, табл. 8

Оценщик для введения корректировок использует данные «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г., «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г., а также данные Ассоциации СтатРиелт на дату 01.07.2026 г. (https://statrielt.ru).

Скидки к ценам предложений

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г., стр. 345, табл. 268

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия

расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,77	0,82

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г., стр. 90, табл. 10

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	**4**	3	4	6
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	4	10	**6**	5	5	9
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	8	21	**13**	11	12	20

Источник: Данные Ассоциации СтатРиелт на дату 01.07.2026 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4246-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2026-goda)

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Местоположение объекта

Цены предложений коммерческих объектов наиболее точно характеризуют разницу в рыночной стоимости коммерческой недвижимости в зависимости от ее месторасположения.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г., стр. 102, табл. 12

Вид разрешенного использования земельного участка

Зачастую ввиду ограничения рынка земельных участков определённого назначения оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых, в данном районе, более развит.

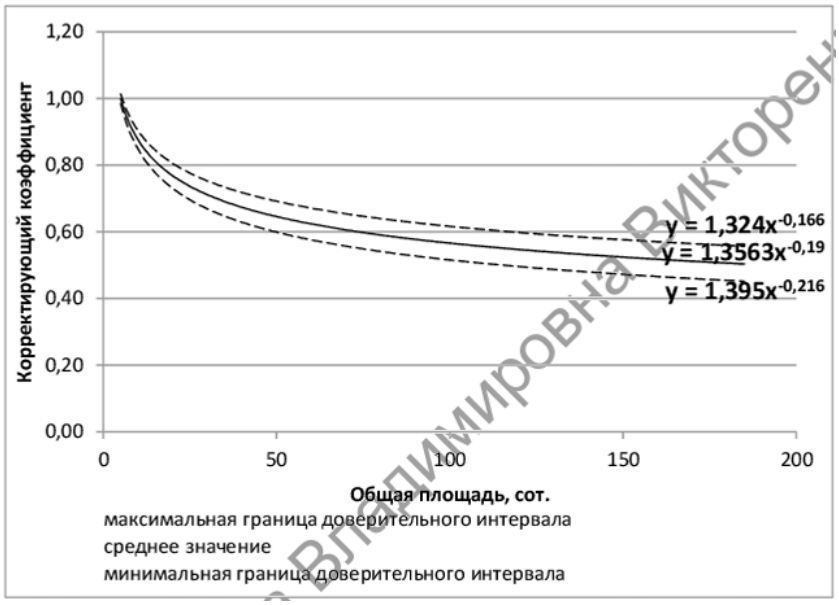
Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	**1,00**	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	**1,00**	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	**1,00**	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	**1,00**	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	**1,00**

Елена Владимировна Выгоренко

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г., стр. 303, табл. 247.

Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2024, в данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.



Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г., стр. 142, рис. 20

Наличие ограждения территории

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	**Среднее значение**
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,17	1,33	**1,24**
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	**1,09**

Источник: Ассоциации СтатРиелт на дату 01.07.2026 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4235-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda)

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	**1,11**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	**1,05**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	**1,08**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,11	1,31	**1,19**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,11	1,25	**1,17**

Источник: Данные Ассоциации СтатРиелт на дату 01.07.2026 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4243-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2026-goda)

Конфигурация, форма и рельеф земельного участка

Участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	**Среднее значение**
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			**1,00**
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,74	0,93	**0,84**
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,20	**1,11**
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,11	1,38	**1,19**

Источник: Данные Ассоциации СтатРиелт на дату 01.07.2026 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4248-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-07-2026-goda)

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных

участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	**0,90**

Источник: Данные Ассоциации СтатРиелт на дату 01.07.2026 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4234-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-07-2026-goda)

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

Оценщики не обладают сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщики не обладают сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщики не обладают сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость в рамках данного Отчета.

10.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки оцениваемого объекта

Рынок земельных участков в Новосибирской области в 2026 году[4]

К маю 2026 года средняя стоимость частного дома достигла 14,8 млн рублей, обогнав общероссийский показатель. Эксперты объяснили умеренный спрос рекордно снежной зимой, но прогнозируют оживление рынка на фоне снижения ключевой ставки.

Аналитики зафиксировали значительный рост цен на загородную недвижимость в Новосибирской области. Согласно данным сервиса «Циан», к маю 2026 года средняя стоимость частного дома достигла 14,8 миллиона рублей. Как пояснили эксперты, это на 7% выше показателей прошлого года и на 4% больше, чем было зафиксировано в начале текущего года.

Стоимость земельных участков, по данным аналитиков, также демонстрирует положительную динамику. В среднем по региону одна сотка земли теперь стоит 376 тысяч рублей. За двенадцать месяцев цена выросла на 8%, а с января 2026-го — на 3%. Специалисты отметили, что эти показатели несколько превышают средние значения по России, где дом стоит около 14,1 млн рублей, а сотка — 334 тысячи рублей.

Несмотря на высокие цены, активность покупателей, по наблюдениям экспертов, остаётся умеренной. Они связывают это с последствиями рекордно снежной зимы, которая ограничила количество показов объектов. Однако с приходом тепла, как подчёркивают аналитики, рынок начал оживать: отложенный спрос выходит на рынок на фоне медленного роста цен и ожидаемого снижения ключевой ставки.

Для сравнения специалисты привели данные по соседним регионам:

[4] Источник: https://novos.mk.ru/social/2026/05/31/analitiki-zafiksirovali-rekordnyy-rost-cen-na-zagorodnye-doma-i-uchastki-v-novosibirskoy-oblasti.html?ysclid=mv3xqmhcu1809848584

- в Алтайском крае дом стоит 13,2 млн рублей (+9%), участок — 309 тысяч за сотку (+7%);
- в Томской области дом — 13 млн рублей (+7%), но участки подешевели на 11% (до 258 тысяч);
- самое заметное подорожание домов среди соседей, по данным аналитиков, наблюдается в Кемеровской области (+8%, до 15,6 млн рублей), при этом там земля упала в цене на 8%.

В целом по России, как отметили эксперты, рынок также показывает оживление: количество проданных домов выросло на 5%, а участков — сразу на 11%. Аналитики прогнозируют восстановительный рост спроса в течение года, так как темпы подорожания, по их оценке, остаются ниже инфляции из-за дорогой ипотеки и отсутствия других драйверов.

Таблица 3 Предложения по продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки, актуальные на дату оценки

№ п/п	Источник информации	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв. м
1	https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_1481395683?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLVVJvZjRDejZvelBDdU10Ijt9gZZqTT8AAAA	Живописное место, хорошее расположение участка. В 30 метрах от участка озеро " Кривое" . Общество " Озерки" расположено между Криводановкой и Кудряшовским бором. Взносы за дорогу и ЛЭП оплачены размере 130 т.р. Кадастровый номер: 54:19:022201:990	Российская Федерация, Новосибирская область, м.р-н Новосибирский, с.п. Криводановский сельсовет, тер. ДНТ Озерки, з/у 150	1 200	650 000	542
2	https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_69_sot._snt_dnp_8234818473?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVTmxLaXZIMUtDNGlwdGVsIjt9qrdQKj8AAAA	СРОЧНО!!! Участок в СНТ Журналист (Криводановка), газ, озеро 5 мин Продам ровный (20м*35м) земельный участок в динамично развивающемся СНТ «Журналист» (Новосибирский район, Криводановский сельсовет, ул.Цветочная, уч.№8). Идеальное место как для строительства уютной дачи, так и для возведения загородного дома для круглогодичного проживания. Общество активно застраивается коттеджами. Коммуникации и благоустройство: Газификация: Общество полностью газифицировано, газ проходит по границе участка. Электричество: Круглогодичное, без перебоев. Дороги: Удобный подъезд по надежной щебенчатой дороге. Улицы широкие, разъедутся две машины. Зимой дороги регулярно чистят от снега. Безопасность и внутренний сервис: Въезд в общество строго через шлагбаум. На территории работает собственный продуктовый и хозяйственный	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет, садовое некоммерческое товарищество Журналист, Цветочная ул.	690	550 000	797

№ п/п	Источник информации	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв. м
		магазин. Инфраструктура для семей с детьми: Вся ключевая социальная инфраструктура расположена в соседнем селе Криводановка: современные школы, детские сады, поликлиника, крупные супермаркеты. Детей в школу и обратно развозит специальный бесплатный школьный автобус. До остановки общественного транспорта — 15–20 минут спокойным шагом. Люди в обществе живут круглогодично. Отдых и природа: Всего в 5 минутах ходьбы находится чистое и живописное озеро Кривое. Прекрасная локация для семейного отдыха: обустроенные места для купания, отличная рыбалка, катание на сап-бордах. Условия сделки: Участок готов к продаже. Документы в полном порядке. Реальному покупателю гарантирован разумный торг на месте. Звоните, отвечу на все вопросы!				
3	https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_8357711000?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLVVJvZjRDejZvelBDdU10Ijt9gZZqTT8AAAA	Продам ровный участок 6 соток.С двух сторон уже строятся соседи .Вокруг озера, чистый пляж, рыбалка, лес 🎄 , все в шаговой доступности. Круглогодичный проезд, многие живут зимой, дороги чистят! Общество находится на закрытой территории, все улицы под видеонаблюдением! До остановки общественного транспорта 20 минут пешком. Приезжайте на просмотр!!! Возможен обмен на автомобиль!!! Рассмотрю любые варианты!!!	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет, ДНТ Озерки	600	400 000	667

№ п/п	Источник информации	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв. м
4	https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale__lot__2064448519	Предлагается к продаже участок правильной формы рядом с озером.	Новосибирская область, Новосибирский район, НСТ Заря, Центральная улица	1 000	750 000	750
5	https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale__lot__2060172247	В продаже ровный участок в красивом месте в НСТ "Заря". Рядом озеро.	Новосибирская область, Новосибирский район, НСТ Заря	1 200	700 000	583
6	https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_4228324775?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLVVJvZjRDejZvelBDdU10Ijt9gZZqTT8AAAA	Продам участок, ДНТ Озерки около Криводановки. Номер участка - 45.	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет, ДНТ Озерки	1 000	350 000	350
7	https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_4284490065?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLVVJvZjRDejZvelBDdU10Ijt9gZZqTT8AAAA	Продам участок 12 соток в перспективном, развивающемся ДНТ «Озерки». В настоящее время электричество в наличии, газ подведен к обществу. В пешей доступности имеется озеро, оборудованное место для отдыха, кудряшовский бор, продовольственные магазины. Удобная транспортная доступность как на автомобиле, так и на общественном транспорте. Проезд в общество ограниченного доступа (территория огорожена, въезд через автоматические ворота). На многих участках осуществляется строительство домов. Участок ухоженный, проводится своевременная очистка участка от травы, земля плодородная, возможно	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет, ДНТ Озерки	1 200	660 000	550

№ п/п	Источник информации	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв. м
		осуществить посадку овощей, кустарников, цветов, ягод. В зимний период дороги чистятся. На данный момент все необходимые взносы внесены, задолженность отсутствует. Аргументированный торг возможен только после личного просмотра. Не упустите возможность приобретения участка для строительства вашего загородного дома, а также модульного дома в соответствии с современными технологичными тенденциями. Обращаем внимание, что данный статус земель позволяет как расположить на участке постройки и сделать прописку, так и использовать под насаждения или земледелие. При звонке спросить Юрия (собственник участка).				
8	https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale__lot__2060542171	В продаже 5 смежных участков в ДНТ Озерки, возможно для строительства, перепродажи, межевания на более мелкие участки, в сумме 60 соток	Новосибирская область, Новосибирский район, ДНТ Озерки	1 200	575 000	479
9	https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale__lot__2077196355	В продаже участок в экологически чистом живописном месте. Рядом лес и озеро. До города 25 минут, дорога до участка сухая и чистая - зимой чистится. Соседи живут круглогодично. В Криводановке имеется вся инфраструктура - школа, больница, детский сад, магазины, Сбербанк. Рельеф ровный, участок правильной формы, отсыпан. Электрический столб на участке (у соседей такого удовольствия нет), вода из скважины, подведён газ. Есть возможность капитального строительства. Есть возможность покупки аналогичного соседнего участка с последующим объединением.	Новосибирская область, Новосибирский район, НСТ Нефтяник, Центральная улица	989	750 000	758

№ п/п	Источник информации	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв. м
10	https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale__lot__2060541893	В продаже участок на въезде в СНТ Озерки, возможна продажа двух участков на первой линии (возможно магазин)	Новосибирская область, Новосибирский район, ДНТ Озерки	1 200	600 000	500
Минимальное значение						350
Максимальное значение						797
Среднее значение						598

Источник информации: Данные открытых источников

10.1. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимого имущества.

Рынок недвижимого имущества традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

Определяющими факторами спроса на недвижимое имущество являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.

Объект оценки относится к сегменту рынка земельных участков под жилую застройку.

11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов Оценщик опирается на ФСО V, а также ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ".

Согласно п. 1 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

Исходя из полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов, определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Оценка недвижимого имущества Затратным подходом

В соответствии с ФСО V «Подходы и методы оценки», 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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект бо́льшую сумму, чем та, в которую обойдется ему получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период

без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Расчет стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с соответствующим правом в целях оптимального его использования.

2. Расчет затрат по воссозданию объекта недвижимости, аналогичного с оцениваемым объектом полезности - получение полной восстановительной стоимости объект.

3. Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.

4. Уменьшение полной восстановительной стоимости объекта на сумму износа для получения остаточной восстановительной стоимости объекта.

5. Добавление к рассчитанной восстановительной стоимости объекта стоимости прав на земельный участок.

Оценка недвижимого имущества Сравнительным подходом

В соответствии с ФСО V «Подходы и методы оценки», сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми объектами. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продажам объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам; определение цены оцениваемого объекта.

5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей или диапазона цен.

Оценка недвижимого имущества Доходным подходом

В соответствии с ФСО V «Подходы и методы оценки», доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом. Основным при использовании данного подхода, является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта, что в свою очередь служит базой для определения стоимости объекта. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход) и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта). Использование доходного подхода при оценке рыночной стоимости предполагает, прежде всего, определение политики эксплуатации оцениваемого объекта, с тем, чтобы точно установить какие направления использования являются доходными и в какой мере возможна реализация этих направлений. Данный подход к оценке недвижимости применим только к доходной недвижимости, т.е. к такой недвижимости, которую можно использовать для получения дохода.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа текущих цен и тарифов на рынке для аналогичных объектов. Оценка осуществляется на определенный прогнозный период.

2. Оценка потерь от неполного использования объекта производится на основе анализа рынка, его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из ПВД, а итоговый показатель является действительным валовым доходом (ДВД).

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из ДВД, а итоговый показатель является чистым операционным доходом (ЧОД).

Определяется текущая стоимость объекта недвижимости путем деления ЧОД на ставку капитализации, характеризующую соотношение дохода и стоимости.

Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости,

принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки при наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами. Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными при одновременном выполнении следующих условий:

– сопоставимые объекты отобраны в том же (или сопоставимом) населенном пункте, что и объект оценки;

– количество сопоставимых объектов должно быть не менее 3;

– объект оценки должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит (соответствующие выводы присутствуют в разделе анализа рынка

Для применения сравнительного подхода были проанализированы открытые для публичного доступа источники информации. На рынке представлено достаточное количество аналогов для оценки стоимости, сопоставимых по основным характеристикам, в связи с этим Оценщик посчитал возможным использовать метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

При оценке земельного участка затратный подход не использовался, так как земля является продуктом природы и невозможно корректно рассчитать величину затрат на её производство.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В районе расположения объекта оценки не удалось установить сформированного рынка аренды земельных участков. Предложения об аренде полностью отсутствуют в ближайшем окружении объекта, что не дает возможности провести достоверный анализ ценообразующих факторов, уровня эксплуатационных расходов, ожидания потенциальных арендаторов, диапазон арендных ставок.

Доходный подход не применялся.

12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода произведен с помощью ***метода сравнения прямых продаж***.

Расчет рыночной стоимости ***земельного участка*** методом сравнения продаж произведен согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 года №568-р.

Алгоритм расчета:

1. Подбор объектов-аналогов по продаже (земельного участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства).

2. Расчет рыночной стоимости единицы площади земельного участка.

3. Расчет рыночной стоимости земельного участка как произведение удельной рыночной стоимости на площадь земельного участка.

При применении метода сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым объектом. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Методы расчета поправок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержаться в отчетах и публикациях правительственных служб,

специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Необходимость внесения поправок

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и Объект оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка (дата продажи), местоположение, физические характеристики и др.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора исходной информации не удалось собрать достаточного количества исчерпывающих данных о сделках купли-продажи земельных участков, сходных с оцениваемыми. Причинами послужило повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной цене сделки объектов. При сравнительном анализе стоимости земельного участка были использованы цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Как правило, ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Все объекты, указанные в разделе 10.4 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен» были проанализированы на сопоставимость с объектом оценки по следующим критериям: местоположение, разрешенное использование земельного участка, снос ветхих зданий, строений и сооружений.

Выбор данных критериев был основан на данных, указанных в разделе 10.3 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов».

В данном разделе объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3.

Описание аналогов представлено в таблице ниже.

Допущение: Информация, отсутствующая в объявлении, уточнена из разговора с продавцом и вносилась в таблицу.

Таблица 4. Сравнительный анализ объекта оценки и всех выбранных объектов-аналогов по элементам сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	-	https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale__lot__2064448519	https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale__lot__2060172247	https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_4284490065?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLVVJvZjRDejZvelBDdU10Ijt9gZZqTT8AAAA
Кадастровый номер	54:19:022201:631	-	-	-
Цена предложения, руб.	-	750 000	700 000	660 000
Цена предложения, руб./кв. м.	-	750	583	550
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата публикации	12.10.2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Местоположение объекта	Российская Федерация, Новосибирская область, м.р-н Новосибирский, с.п. Криводановский сельсовет, тер. ДНТ Озерки, з/у 167	Новосибирская область, Новосибирский район, НСТ Заря, Центральная улица	Новосибирская область, Новосибирский район, НСТ Заря	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет, ДНТ Озерки
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Наличие ограждения территории	Нет	Нет	Нет	Нет
Снос ветхих зданий, строений и сооружений	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, м^2	1 200	1 000	1 200	1 200
Конфигурация, форма и рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе

Описание и расчет корректировок к объектам-аналогам

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Корректировка не требуется.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке, иные условия)

У каждого объекта на рынке недвижимости существуют сроки экспозиции. В соответствии с данными исследования рынка для аналогичных объектов срок поиска покупателя составляет от 2 до 8 мес. Информация по предложениям о продаже всех объектов-аналогов получена в пределах срока экспозиции объектов, введение корректировки не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Подразумевается расчет между сторонами за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Скидки к ценам предложений

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г., значение корректировки составляет 0,915.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г., стр. 345, табл. 268

Местоположение объекта

Корректировка не требуется, объекты расположены в СНТ, ДНТ Новосибирского района.

Категория земель и вид разрешенного использования земельного участка

Объект оценки и объекты-аналоги являются земельными участками для дачного строительства. Корректировка не требуется.

Наличие ограждения территории

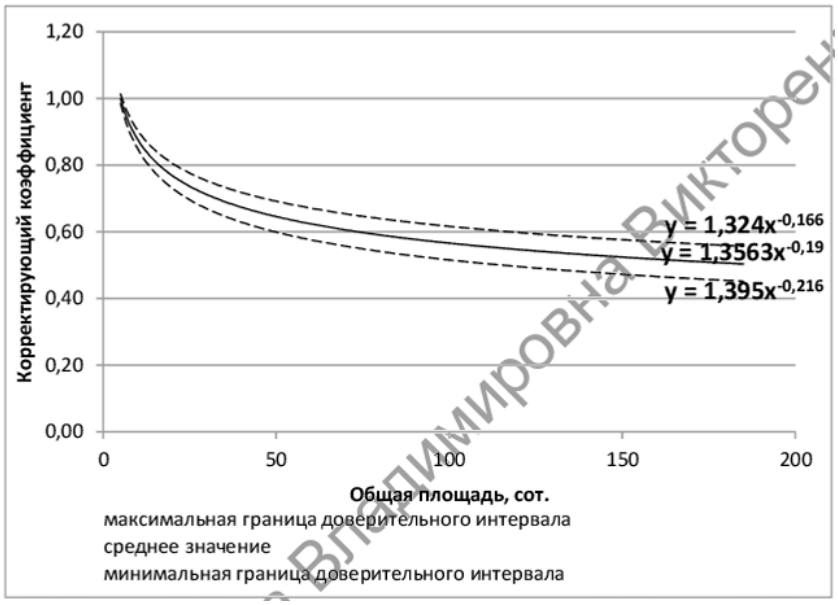
Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не требуется.

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не требуется.

Общая площадь

Корректировка на площадь вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.



Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2024, Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г., стр. 142, рис. 20

Корректировка составляет:

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	1 200	1 000	1 200	1 200
Коэффициент	0,353	0,365	0,353	0,353
Корректировка на общую площадь		0,966	1,000	1,000

Конфигурация, форма и рельеф земельного участка

Объект оценки и объекты-аналоги вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне. Корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не требуется.

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице ниже.

Таблица 5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	-	https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale__lot__2064448519	https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale__lot__2060172247	https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_4284490065?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLVVJvZjRDejZvelBDdU10Ijt9gZZqTT8AAAA
Кадастровый номер	54:19:022201:631	-	-	-
Цена предложения, руб.	-	750 000	700 000	660 000
Цена предложения, руб./ кв. м.	-	750	583	550
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		*1,000*	*1,000*	*1,000*
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		*1,000*	*1,000*	*1,000*

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		*1,000*	*1,000*	*1,000*
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений	-	*0,915*	*0,915*	*0,915*
Дата публикации	12.10.2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		*1,000*	*1,000*	*1,000*
Местоположение объекта	Российская Федерация, Новосибирская область, м.р-н Новосибирский, с.п. Криводановский сельсовет, тер. ДНТ Озерки, з/у 167	Новосибирская область, Новосибирский район, НСТ Заря, Центральная улица	Новосибирская область, Новосибирский район, НСТ Заря	Новосибирская обл., Новосибирский р-н, Криводановский сельсовет, ДНТ Озерки
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка на местоположение		*1,000*	*1,000*	*1,000*
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования		*1,000*	*1,000*	*1,000*

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ограждения территории	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения территории		*1,000*	*1,000*	*1,000*
Снос ветхих зданий, строений и сооружений	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений		*1,000*	*1,000*	*1,000*
Общая площадь, м^2	1 200	1 000	1 200	1 200
Коэффициент	0,353	0,365	0,353	0,353
Корректировка на общую площадь		*0,966*	*1,000*	*1,000*
Конфигурация, форма и рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф		*1,000*	*1,000*	*1,000*
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка на наличие коммуникаций		*1,000*	*1,000*	*1,000*
Итоговая корректировка		*0,884*	*0,915*	*0,915*
Стоимость, руб./кв. м.		**663**	**534**	**503**
Коэффициент вариации	*15,0%*			
Весовые коэффициенты		*0,3370*	*0,3315*	*0,3315*
Рыночная стоимость, руб./кв. м.	**567**			
Рыночная стоимость, руб.	**680 587**			

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость, руб., округленно	681 000			

В таблице представлен расчет цены предложения объектов-аналогов с учетом введенных корректировок и проведено определение рыночной стоимости объектов оценки на основе среднего значения скорректированных цен объектов аналогов.

В теории основным понятием для усредненной оценки некоторого случайного значения является математическое ожидание (Expected Value, EV). В теории вероятности n различных вариантов исходов, вероятность каждого случая равна pi. Тогда математическое ожидание величины x, которая принимает значения xi для каждого случая вычисляется по формуле:

E(x) = x1p1 + x2p2 + ... + xnpn.

В случае, когда вероятности исходов одинаковы (p1=p2=...=pn=1/n) формула принимает вид среднего арифметического: E(x) = x1/n+ x2/n + ... + xn/n = (x1 + x2 + ... + xn) / n. В рамках настоящей оценки расчет средней арифметической обусловлен несколькими факторами:

- нет возможности определения математического ожидания по имеющимся выборкам, поскольку выборка представлена тремя значениями – диапазонов цен (макс. и мин.);

- вероятность того, что потребитель приобретет в собственность тот или иной объект, одинакова.

Поэтому расчет производится в условиях ограниченности информации и при допущении одинаковых вероятностей исходов, что приводит согласно представленной выше формуле к расчету средней арифметической величины.

Коэффициент вариации рассчитан по формуле =СТАНДОТКЛОН/СРЗНАЧ. По статистике, если коэффициент вариации составляет **менее 35%, выборка считается однородной (https://studizba.com/lectures/jekonomika-i-finansy/obschaja-teorija-statistiki/43599-pokazateli-variacii.html)*

13. Согласование результатов расчётов различными подходами

В общем случае процесс оценки предусматривает использование трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. Обязательность их использования закреплена практически во всех Стандартах оценки. Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (и разными методами), дают разную величину стоимости. Поэтому на завершающем этапе оценки встает задача согласования полученных результатов и обоснования итоговой величины стоимости. Каждый из подходов имеет свои достоинства и недостатки.

Согласование результатов оценки, полученных разными подходами (методами), выполняют чаще всего экспертным методом. В роли эксперта выступает оценщик, так как только он знает, где в расчетах сделаны допущения, и может оценить степень надежности информации.

Согласование результата оценки – получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Целью согласования результатов оценки, полученных различными подходами, является определение преимуществ и недостатков различных методов (в рамках подходов) и выбор единой стоимостной оценки. Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости Объекта. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из подходов вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества Оценщик использовал единственный подход к оценке – сравнительный. Согласование не требуется.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 12 октября 2026 г. составляет:

681 000 (Шестьсот восемьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек

14. Итоговое заключение о стоимости объекта

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 12 октября 2026 г. составляет:

681 000 (Шестьсот восемьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек

Расчет рыночной стоимости, обоснование используемых методов оценки и диапазон возможных цен приведены в описательных разделах настоящего отчета об оценке. Следует отметить, что исследование отражает рыночную стоимость Объекта оценки по состоянию на 12 октября 2026 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к изменению возможной цены продажи, которая реально может быть установлена на фактическую дату совершения сделки.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611, а также Свода Стандартов и Правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» (СПОД РОО, 2022).

Исследование провел и Отчет составил:

Оценщик _____ Н.В.Русинова

15. Приложения

15.1. Копии документов исполнителя

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/3026556964

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса « 03 » 06 2026 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	*Наименование организации /* ООО "ЭКВИТИ" Юридический адрес: 192007, Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ВОЛКОВСКОЕ, УЛ. БОРОВАЯ, Д. 47, К. 2, СТР. 2, ПОМЕЩ. 1Н *Индекс область, город, улица, дом* ОГРН. 1217800135519 ИНН: 7814796634 E – mail equitylab@yandex.ru тел. +79312936363 р/с 40702810055000131133 банк **ПАО «Сбербанк»** БИК 044030653

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **04.06.2026г.** по 24 часа 00 минут **03.06.2027г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **04.06.2026** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**100.000.000 (Сто миллионов) рублей**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/3026556964 от 04.06.2026 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Паршенкова Н.А	Код 32167311

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь М.П. (подпись)

Страховщик М.П. (должностное лицо)

По доверенности № РГ-Д-ДАП-97-922/2996914173/32167311 от 03.06.2026



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Русинова Надежда Владимировна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 430201692143

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

«02» марта 2023г., регистрационный № 010678

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

Выдано 02 марта 2023 года.

Президент Ю.В. Козырь

0003592 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 048619-1 « 28 » ноября 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Русиновой Надежде Владимировне

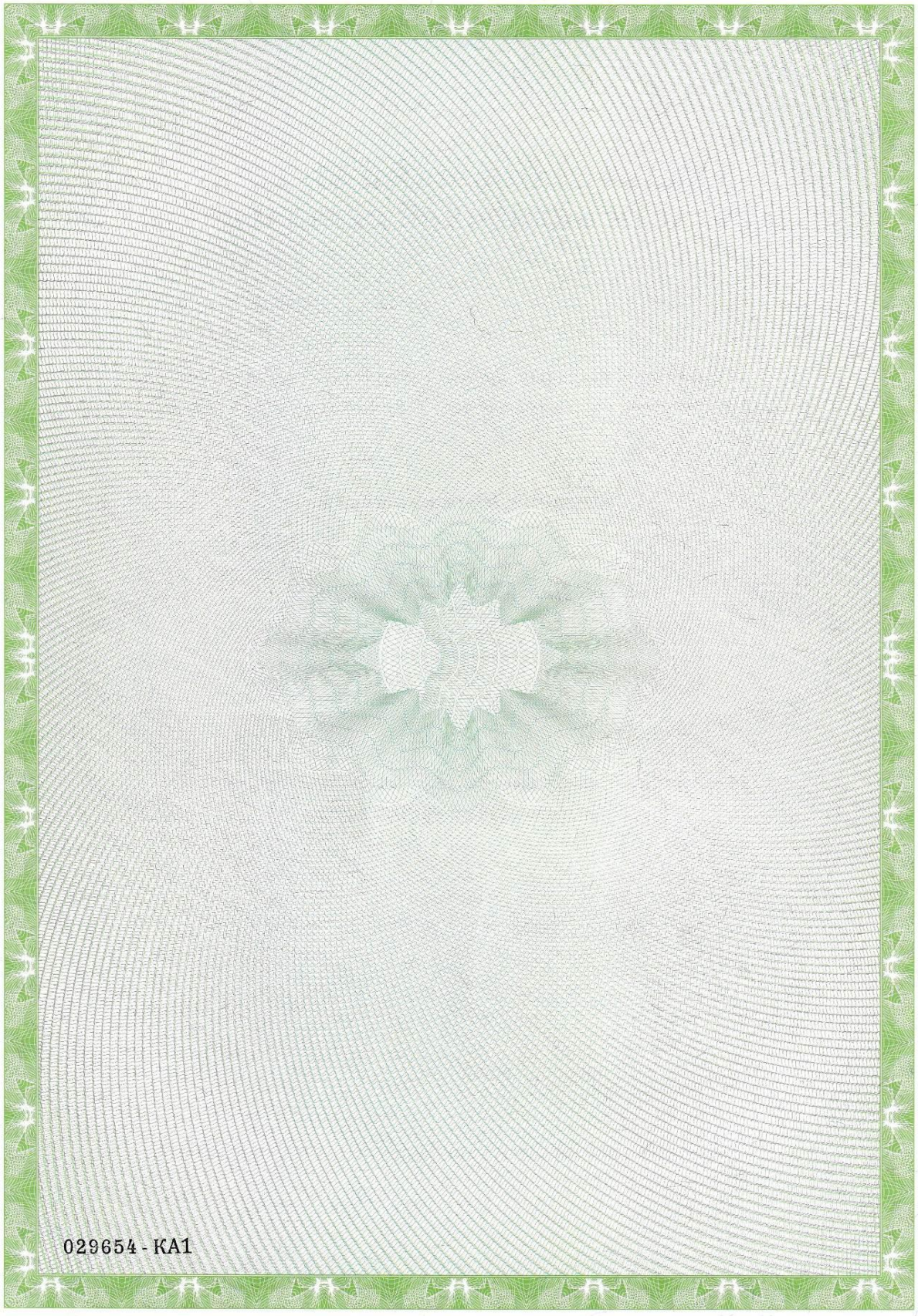
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » ноября 2025 г. № 431

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 28 » ноября 2028 г.

АО «СПЦ/ОМ», Москва, 2024 г., «Б», ТЗ № 608.


029654 - КА1

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2952552939
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (*ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593*), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Пермь **Дата выдачи полиса** «28» января 2026 г.

Страхователь:	**Русинова Надежда Владимировна** Дата рождения: 02.12.1997 Адрес по месту регистрации: Кировская обл, Афанасьевский р-н, поселок Лытка, ул Севастопольская, д 11, кв 1 Паспорт: № **3317 478509** выдан: когда, кем 07.12.2017 **ТП УФМС России по Кировской области в Афанасьевском районе** Член СРО оценщиков: Ассоциация РОО E–mail: **rusinova.nv@yandex.ru** тел. **+7 982 436 57 03**
Представитель страховщика:	**Порошина Галина Николаевна** Код 275397

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **29.01.2026г.**, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут **28.01.2027г.**
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с **25.01.2023 г.**
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	**5.000.000 (пять миллионов) рублей**
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	**4.700 (четыре тысячи семьсот) рублей**
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по **29.01.2026г.** включительно

Страхователь _____ Страховщик _____ - 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	**10.1.** При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан **письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ** уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. **10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:** 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. **10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.**
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

Русинова

М.П. *(Н.В. Русинова)*

Страховщик

М.П. (Директор Центрального агентства филиала САО «РЕСО-Гарантия» г. Пермь *Е.А. Кузьмина)*

*По Доверенности №*РГ-Д-002/24 от "01" февраля 2024 г.

15.2. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Новосибирской области
полное наименование органа регистрации прав

30.06.2026г. № КУВИ-001/2026-87755166

На основании запроса от 30.06.2026, поступившего на рассмотрение 30.06.2026, сообщаем, что правообладателю Катасонова Наталья Ивановна; дата рождения: 12.11.1956; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 22 22 № 222222 от 11.11.1999 выдан: -; адрес места жительства или места пребывания: Новосибирская область., в период с 01.01.2022 по 31.12.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		54:19:022201:631
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Для дачного строительства
		Местоположение:		Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, дачное некоммерческое товарищество "Озерки", участок № 167
		Площадь:		1200 +/- 24
	1.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		04.08.2011
		номер государственной регистрации:		54-54-01/373/2011-712
		основание государственной регистрации:		Постановление главы Новосибирского района Новосибирской области, № 9360, выдан 02.11.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:19:022201:631-54/163/2024-11
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:19:022201:631-54/163/2020-10
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:19:022201:631-54/163/2020-9
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:19:022201:631-54/017/2019-8
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:19:022201:631-54/001/2019-7

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Лист 2

		1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:19:022201:631-54/001/2019-6
		1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:19:022201:631-54/017/2019-5
		1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:19:022201:631-54/001/2019-4
		1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:19:022201:631-54/001/2019-3
		1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:19:022201:631-54/001/2019-2
		1.3.11	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:19:022201:631-54/001/2019-1
		1.3.12	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/257/2015-622/1
		1.3.13	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54-54-01/392/2014-838
2	Получатель выписки			Кальяк А М, действующий(ая) на основании документа "Определение суда" Арбитражный суд Новосибирской области

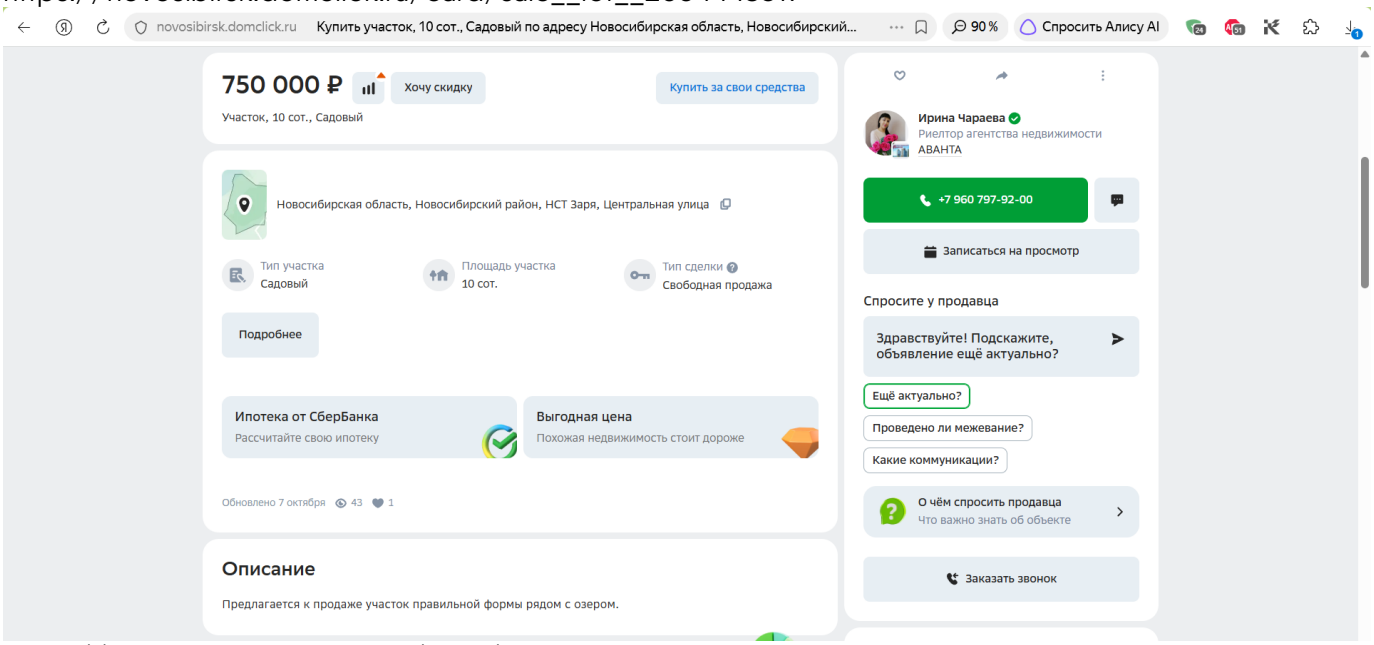
Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей,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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

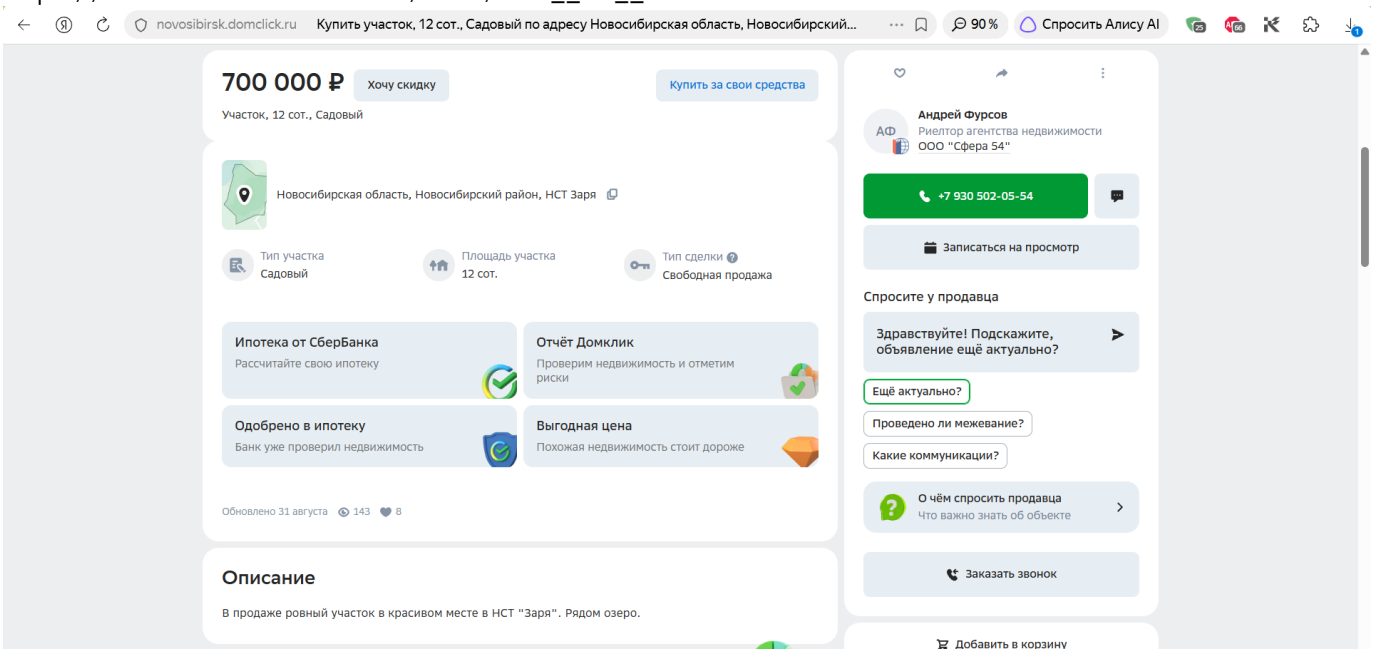
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

15.3. Источники рыночной информации

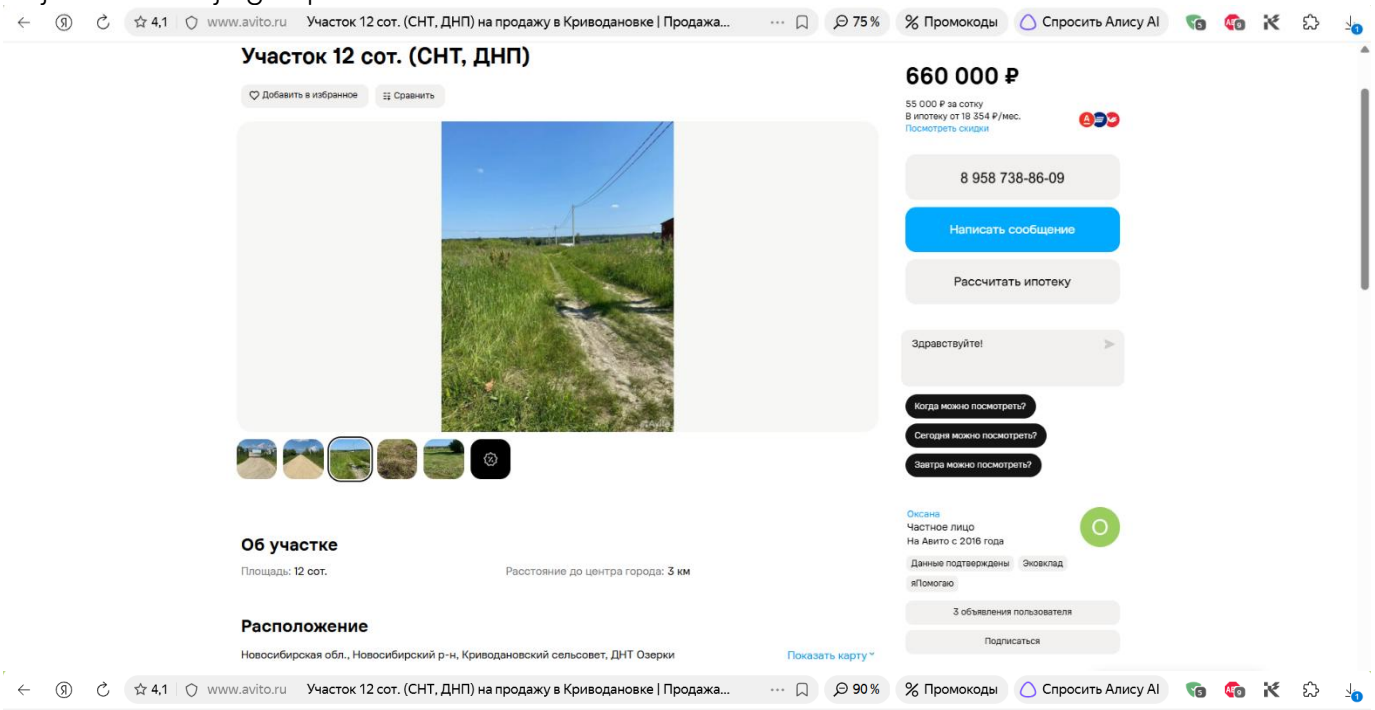
https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale__lot__2064448519

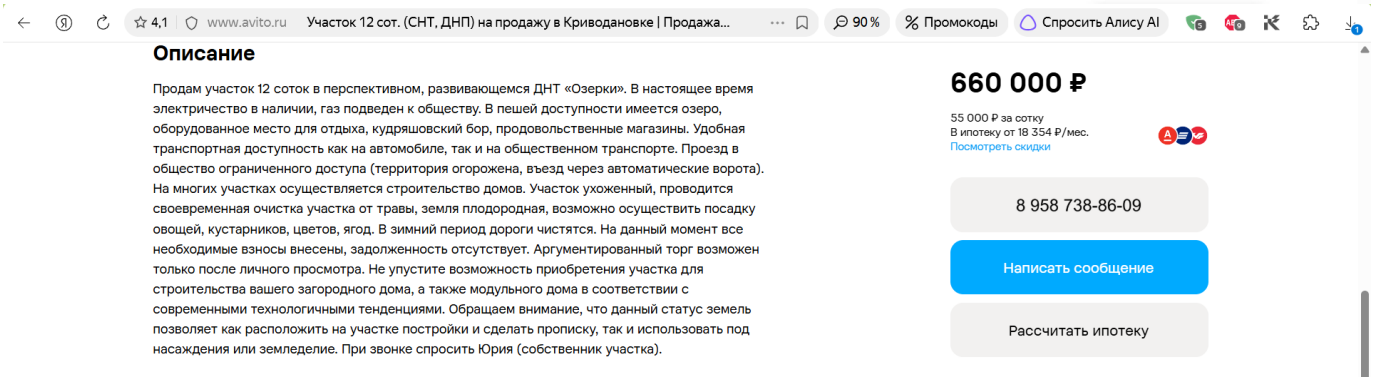


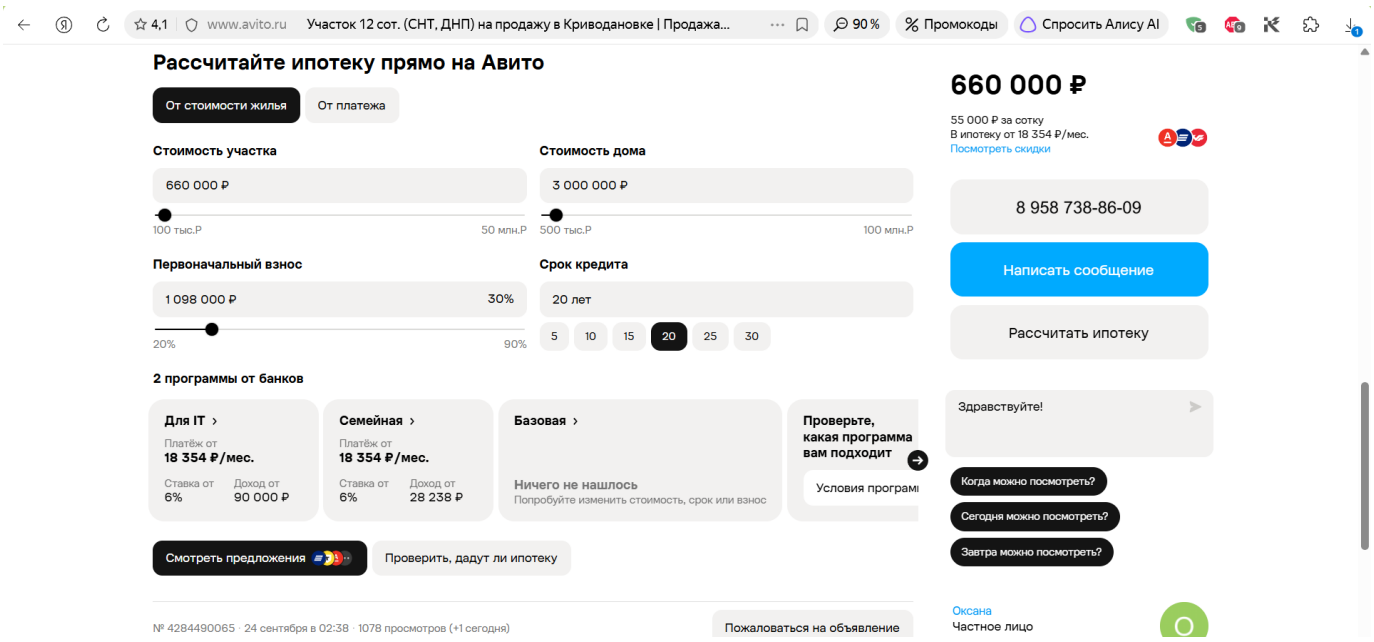
https://novosibirsk.domclick.ru/card/sale__lot__2060172247



https://www.avito.ru/krivodanovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_4284490065?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLVVJvZjRDejZvelBDdU10Ijt9gZZqTT8AAAA






4,1
www.avito.ru
Участок 12 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Криводановке | Продажа...
90 %
Промокоды
Спросить Алису AI
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья
От платежа
Стоимость участка
660 000 ₽
100 тыс.₽
50 млн.₽
Стоимость дома
3 000 000 ₽
500 тыс.₽
100 млн.₽
Первоначальный взнос
1 098 000 ₽
30%
20%
90%
Срок кредита
20 лет
5
10
15
20
25
30
2 программы от банков
Для IT ›
Платёж от
18 354 ₽/мес.
Ставка от
6%
Доход от
90 000 ₽
Семейная ›
Платёж от
18 354 ₽/мес.
Ставка от
6%
Доход от
28 238 ₽
Базовая ›
Ничего не нашлось
Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос
Проверьте, какая программа вам подходит
Условия програм
Смотреть предложения
Проверить, дадут ли ипотеку
№ 4284490065 · 24 сентября в 02:38 · 1078 просмотров (+1 сегодня)
Пожаловаться на объявление
660 000 ₽
55 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 18 354 ₽/мес.
Посмотреть скидки
8 958 738-86-09
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Оксана
Частное лицо