



Альянс

судебная экспертиза и оценка

Адрес: 630054, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова 27/1, оф.300, тел. 8-993-004-66-65, e-mail: 2446665@mail.ru, сайт: www.2446665a.ru, ОГРН 1175476012480, ИНН 5404052243, КПП 540401001, БИК 044525823, р/счет № 40702810500000031978 в БАНК ГПБ (АО) г. Москва, к/счет № 30101810200000000823, ОКПО 56020457.



Утверждаю
Директор ООО «Альянс»
Савельев В.В.

Отчет № 16-05/25-2 об оценке объекта оценки

Объект оценки:

Земельный участок, общей площадью 993,85 кв.м. с кадастровым номером 54:17:022301:91, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: для производственной деятельности, адрес: обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, дом 1 «Б»

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 23 мая 2025 г.

ЗАКАЗЧИК: Дамм Эдуард Иоганессович

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Альянс».

Новосибирск 2025 г.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3 ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
1.6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
1.7 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
1.9 ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	16
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.1.1 СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2.1.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ	23
2.2. РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА СОБСТВЕННИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
2.2.1. СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ	24
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	25
3.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СОСТОЯНИЮ ЗА ЯНВАРЬ 2025Г.	25
3.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА ---	30
3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
3.4. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	32
3.5. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
3.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ О ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
3.7. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ	41
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
4.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА И ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ / НЕПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	42
4.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА И ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ / НЕПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	45
4.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА И ОПИСАНИЕ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ / НЕПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	46
4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	48
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	57
6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	57
7. ПРИЛОЖЕНИЕ	58

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

23 мая 2025 г.
г. Новосибирск

Дамм Э.И.

Уважаемый Эдуард Иоганессович!

В соответствии с договором № 16-05/25 об оценке объекта оценки от «16» мая 2025 г. ООО «Альянс» произвело определение рыночной стоимости земельного, общей площадью 993,85 кв.м. с кадастровым номером 54:17:022301:91, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: для производственной деятельности, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, дом 1 «Б».

Оценка произведена для целей заключения соглашения об установлении сервитута по состоянию на 22 мая 2025 г.

Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; Федеральных стандартов оценки ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №IV утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, ФСО №9, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СОЮЗ», утверждены Советом Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» Протокол от 21.01.2020 г.

Результаты проведенного анализа и расчетов, основанных на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в настоящем Отчете, с учетом сделанных допущений, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 22 мая 2025г., составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 993,85 кв.м. с кадастровым номером 54:17:022301:91, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: для производственной деятельности, адрес: обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, дом 1 «Б»	155 000 (Сто пятьдесят пять тысяч) руб.

С уважением, директор ООО «Альянс»



Савельев В. В.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Порядковый номер отчета – 16-05/25-2 в системе нумерации отчетов ООО «Альянс».

1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки:	Земельный участок, общей площадью 993,85 кв.м. с кадастровым номером 54:17:022301:91, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: для производственной деятельности, адрес: обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, дом 1 «Б»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Не имеет состава
Собственник объекта:	Файзуллин Хамидулла Ахмадуллич, 08.07.1934г.р.
Полный адрес объекта оценки:	обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, дом 1 «Б»
Дата оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата определения стоимости объекта оценки):	22 мая 2025 г.
Дата составления отчета (при обязательной оценке не более 3-х месяцев с даты оценки):	23 мая 20245 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке):	
Затратный подход:	Не применялся
Доходный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	155 000 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки (руб.)	155 000 руб.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	
Договор об оценке:	№ 16-05/25 от «16» мая 2025 г.

1.2 Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок, общей площадью 993,85 кв.м. с кадастровым номером 54:17:022301:91, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: для производственной деятельности, адрес: обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, дом 1 «Б»
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое
Состав объекта оценки	Не имеет составных частей
Идентификация объекта оценки	<u>Количественные и качественные характеристики объекта оценки:</u> Местоположение: обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, дом 1 «Б». Кадастровый номер: 54:17:022301:91 Кадастровая стоимость: 39286.47руб. Дата определения кадастровой стоимости: 01.01.2022 г. Общая площадь: 993,85 кв. м. Категория земель: земли населённых пунктов. <u>Разрешенное использование: для производственной деятельности.</u> <u>Существующие имущественные права на объект оценки:</u>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ право собственности: Файзуллин Хамидулла Ахмадуллин, 08.07.1934г.р. <p>Иные права на объекты оценки, кроме указанных в графе «Имущественные права на объекты оценки» – н/д.</p> <p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ право собственности. <p><u>Ограничения и обременения прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:</u> Ограничения (обременения) вышеуказанных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – Не зарегистрировано.</p>	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<u>Документы, предоставленные Заказчиком оценки:</u>	
	Наименование	Вид документа
	Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 15.05.2025г.	Копия
Осмотр объекта оценки	Осмотр не проводится. Фотографии предоставлены заказчиком оценки.	
Особенности проведения осмотра объекта оценки / обоснования, объективно препятствующие проведению осмотра объекта оценки	В виду того, что осмотр объекта оценки не проведен из-за удаленности объекта оценки, то при оценке может быть введена дополнительная корректировка на наличие возможно неучтенных элементов (см. ФСО № 7: ч. III п.5: «...В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра).	
Цель и задачи оценки (необходимость проведения оценки)	Задачей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с применением общепринятых подходов к оценке. Цель оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки для заключения договора залога имущества.	
Нормативная база оценки (используемые стандарты оценки)	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, а также в соответствии с:</p> <p>1) Общими стандартами оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 200 от 14.04.2022 г. <p>2) Специальными стандартами оценки:</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ▪ федеральным стандартом оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 327 от 01.06.2015 г. <ol style="list-style-type: none"> 3) иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности; 4) стандартами и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоят физические лица (оценщики), выполняющие настоящую оценку и у которых с Исполнителем заключены трудовые Договоры. 5) а также положениями методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвитии России (с момента разработки и принятия таких методических рекомендаций Минэкономразвитии России). <p>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. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.</p>
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>Рыночная стоимость (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ).</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) не предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки – определенные лица; 3) дата оценки – текущая; 4) предполагаемое использование объекта: по назначению; 5) характер сделки: сделка не предполагается.
Иные расчетные величины, выводы и рекомендации по результатам дополнительных исследований	<p>Без указания в Отчете об оценке иных расчетных величин и приведения выводов и рекомендаций по результатам дополнительных исследований</p>
Сведения о возможных границах интервала итоговой стоимости объекта оценки	<p>Без указания возможных границ интервала итоговой стоимости</p>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	<p>Документы, содержащие характеристики объекта оценки, предоставлены Заказчиком на момент заключения договора на оказание услуг по оценке</p>
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	<p>22 мая 2025г.</p>
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Результаты оценки действительны лишь для заключения договора залога имущества.</p> <p>Результаты оценки и отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях.</p> <p>Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</p>

	<p>В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г., оценка, данная имуществу оценщиком, <u>носит лишь рекомендательный характер</u>, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя отчет лишь как консультационную услугу.</p> <p>В связи с этим, Исполнитель не принимает на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
<p>Специальные допущения, иные существенные допущения</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. ▪ Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете. ▪ При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки. ▪ Результаты оценки, содержащееся в отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке. ▪ Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей. ▪ Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем. ▪ Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые

	<p>могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Отчет об оценке представляет собой <u>профессиональное суждение оценщика</u> без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми. ▪ Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. ▪ От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. ▪ Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки.
<p>Ограничения оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки. ▪ По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта. ▪ Исполнитель не занимается измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. ▪ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. ▪ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.

- Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, фотоматериалов и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности:
 - а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения;
 - б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки;
 - в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место).
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
- Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
- В рамках отчета об оценке некоторые данные (например, параметры, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности. Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода. ▪ При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода. ▪ Результат оценки, содержащийся в отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке. ▪ Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей. ▪ Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем. ▪ Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю. ▪ Отчет об оценке представляет собой <u>профессиональное суждение оценщика</u> без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми. ▪ Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. ▪ От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. ▪ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.).
--	---

Ограничения на использование, распространение публикации отчета об оценке объекта оценки	на и об	Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия исполнителя (оценщика).
Форма составления отчета об оценке		Отчет об оценке составляется <u>на бумажном носителе в кол-ве 1 экземпляра</u> . При этом, отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно для приложений). Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью. На бумажном носителе отчет передается Заказчику оценки вместе с сопроводительным письмом, в котором подробно указано из скольких частей состоит отчет об оценке, а также кол-во листов.
Выражение итогового результата оценки стоимости объекта оценки (форма представления итоговой стоимости)	итогового оценки стоимости объекта оценки (форма представления итоговой стоимости)	<u>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки</u> . Результат оценки выражается в рублях и представлен в виде числа без интервала значений, является результатом математического округления.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)		Отсутствует

1.3 Этапы определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

1.4 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике и об Оценщике

О заказчике оценки – физическом лице:	
Заказчик оценки	Дамм Эдуард Иоганессович
Паспортные данные	паспорт гражданина РФ 50 14 №281580 выдан отделом УФМС России по Новосибирской области в Маслянинском районе, от 23.07.2014 г.
Адрес регистрации	Новосибирская область, Маслянинский район, р.п. Маслянино, ул. Лесная, д. 6, кв.1
Об оценщике, работающем на основании трудового договора:	
Фамилия, имя, отчество оценщика:	Панарин Дмитрий Сергеевич.
Место нахождения оценщика:	Российская Федерация, г. Новосибирск, ул. Плеханова 27/1, оф.300
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Ассоциации Саморегулируемая организация «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ», 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10) дата вступления 01.08.2018г. регистрационный номер в реестре №1322, дата включения в реестр 01 августа 2018 г.

Членство в других саморегулируемых организациях и союзах	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация судебных экспертов», регистрационный номер 1023 от 03.06.2021 г. Член саморегулируемой организации судебных экспертов «Сумма мнений», регистрационный номер 281 от 07.06.2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	2011 г. – Диплом о высшем образовании: ФГОУ ВПО «Новосибирский Государственный Аграрный Университет» г. Новосибирск. Квалификация: ветеринарный врач, по специальности «Ветеринария». Регистрационный номер: 68 от 01 июля 2011 г.; 2018 г. – Диплом бакалавра: ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» г. Москва. Квалификация: бакалавр, по специальности «Экономика». Регистрационный номер: 27/152-09-18 от 25 сентября 2018 г.; 2014 г. – Диплом о профессиональной подготовке ФГОУ ВПО «Новосибирский Государственный Университет Экономики и Управления», г. Новосибирск. Профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Регистрационный номер: 1816 от 17.04.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Обязательная гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование». Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №5691R/776/500019/23 от 24.05.2023 г. Страховая сумма 10 000 000 рублей. Период страхования с 28.06.2023 г. по 27.06.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	11 лет.
Квалификация	Оценщик I категории: - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», выдан ФБУ ФРЦ, от 15.07.2024 г. № 041584-1. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» выдан ФБУ ФРЦ, от 11.10.2024 г. № 044824-2.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с Заказчиком оценки и собственником недвижимости (объекта оценки) 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 за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке объекта оценки. Таким образом, требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости оценщика выполнены.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил 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 «Альянс».
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	1175476012480 от 06.02.2017 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Российская Федерация, г. Новосибирск, ул. Плеханова 27/1, оф.300
Информация о страховании дополнительной ответственности:	ООО «Альянс» имеет договор страхования гражданской (профессиональной) №5691R/776/50007/25, выдан АО «АльфаСтрахование» 03.02.2025 г., срок действия договора страхования с 21.02.2025 г. по 20.02.2026 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Альянс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выполнены.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	
Организации и специалисты не привлекались.	

1.5 Принятые при проведении оценки объекта оценки специальные допущения, иные существенные допущения, ограничения оценки

• В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

• Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

• Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

• Исполнитель не занимался измерениями физических параметров имущества входящего в состав объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

• Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

• Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

• Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости за объект оценки

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан по указанной стоимости.

- Оценка производится исходя из допущения отсутствия каких – либо обременений или ограничений имущественных прав на объект оценки.

- Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

- В отношении объекта оценки, являющимся 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 договора владельцами оцененного объекта оценки.

- Работа оценщика является консультационной услугой, Отчет об оценке содержит личное профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчёта, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

- От Оценщика не требуется дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

- Рыночная стоимость земельного участка, определённая в настоящем отчёте, не включает в себя НДС, т.к. соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.

- Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления её в качестве кадастровой не создаёт объект налогообложения НДС. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки.

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

Таблица 4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Вид данных	Источник получения данных
Данные о показателях социально-экономического положения Российской Федерации	Интернет-ресурс: https://www.economy.gov.ru
Данные о показателях социально-экономического развития региона, в котором расположен объект оценки	Интернет-ресурс: https://54.rosstat.gov.ru/folder/42303

Вид данных	Источник получения данных
Данные об анализе рынка, к которому относится объект оценки	Интернет-ресурс: https://stroy54.ru/zemelnye-uchastki-v-novosibirskoj-oblasti-dorozhayut-i-spros-na-nih-rastet/ ; https://neagent.info/novosibirsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/#city:prigorod
Данные о фактических ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект	Интернет-ресурс: https://www.avito.ru/
Источники информации для каждого конкретного случая указаны в тексте Отчета.	

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

1. Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 15.05.2025г.

1.8 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки

Таблица 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Наименование	Обоснование применения
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
Федеральные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> ▪ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ▪ федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327. 	Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности
Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СОЮЗ», утверждены Советом Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» Протокол от 21.01.2020 г.	Оценщик, составивший настоящий отчет, является членом СРО «СОЮЗ»

1.9 Применяемые в отчете общие понятия и определения

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку [п.1 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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

рыночная стоимость;

равновесная стоимость;

инвестиционная стоимость;

иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки [п.15 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Кадастровая стоимость — стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки [п.6 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки [п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки [п.8 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки [п.9 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке [п.10 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии [п.11 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки [п.12 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления [п.14 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки [п.15 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:
информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;

допущений и ограничений оценки [п.16 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки [п.5 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей [п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 209].

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе. [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ, ст. 130].

Корректировка – представляет собой операцию (чисто-математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объектов-аналогов к объекту оценки».

1.11 Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет об оценке специалист-оценщик (далее: оценщик) в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Кодексе поведения МСО. Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее.

- Факты, представленные в отчете, верны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имеет ни текущего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком оценки документацией и на основе фотографий объекта оценки.

▪ Никто, кроме лиц, указанных в Отчете об оценке, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета об оценке.

▪ В ходе проведения оценки оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Значимые величины, используемые в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также

Федеральным стандартам оценки:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.;
- федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

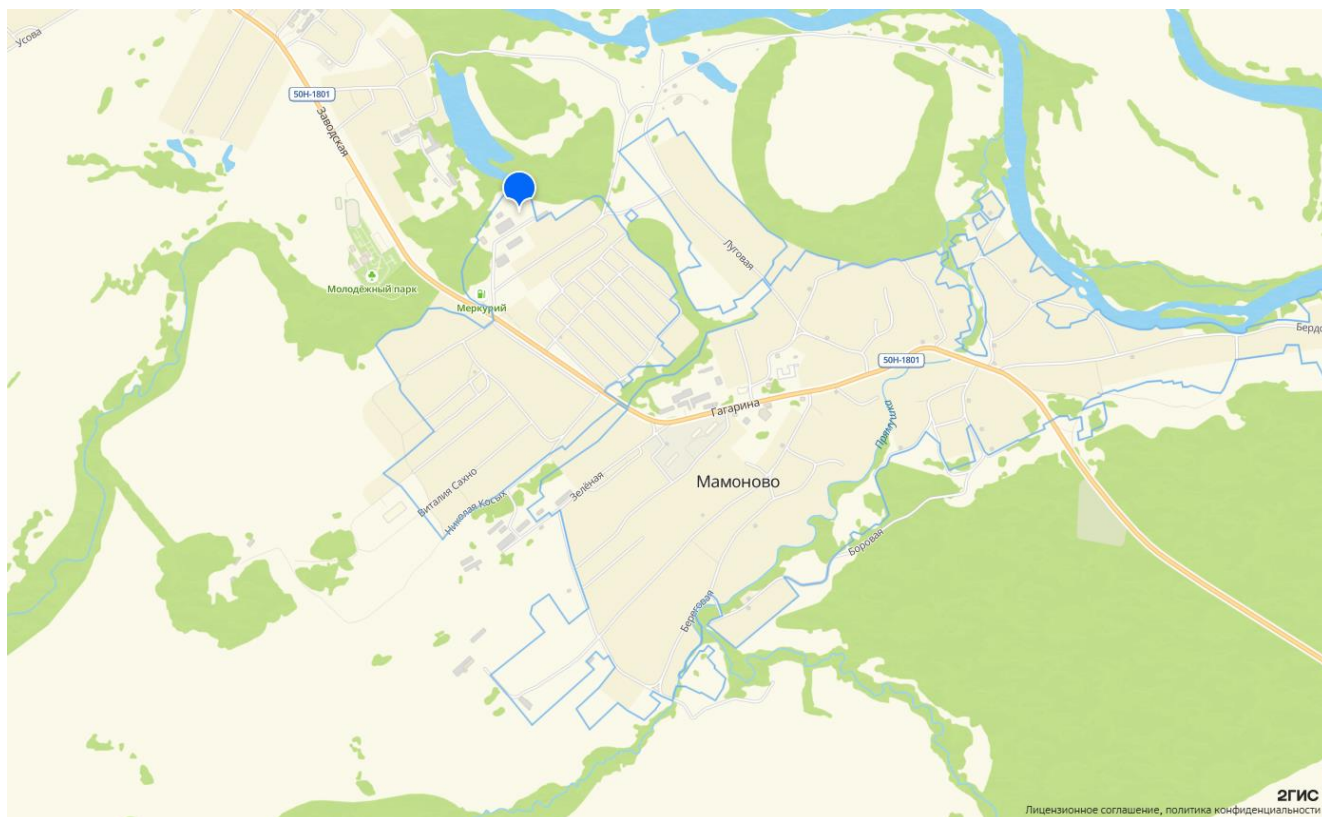


Рисунок 1 Месторасположение объекта оценки (<https://2gis.ru/novosibirsk>)

Таблица 6. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование показателя (характеристики)	Значение показателя (характеристики)
Границы местоположения	Объект оценки расположен в с. Мамоново Маслянинского района Новосибирской области
Основной тип застройки	Индивидуальные жилые дома
Плотность (полнота) застройки	Среднее
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Благоустройство территории	Территория частично благоустроена
Деловая активность района, в котором расположен объект оценки	Низкая
Экологическое состояние	Относительно благоприятная

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Новосибирская область относится к Западно-Сибирскому экономическому району и Сибирскому Федеральному округу. В состав области входят 30 районов, 14 городов, 19 поселков. Дата образования Новосибирской области - 28 сентября 1937 года. Новосибирская область расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша (южная часть Васюганской равнины Барабинской низменности), на востоке примыкает к Салаирскому кряжу. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем,

Кемеровской, Омской и Томской областями. Главные реки - Обь, Омь. Территория - 178,2 тыс. км.

Таблица 7. Общая характеристика Новосибирской области

Административно-территориальное деление	Новосибирская область входит в состав Сибирского федерального округа. Административный центр Новосибирской области - город Новосибирск - является также административным центром Сибирского федерального округа. В состав Новосибирской области входят 5 городских округов, 30 муниципальных районов и 455 поселений (26 городских и 429 - сельских). Дата образования Новосибирской области - 28 сентября 1937 года.
Географическое положение	Новосибирская область расположена в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша (южная часть Васюганской равнины Барабинской низменности), на востоке примыкает к Салаирскому кряжу. Граничит с Казахстаном, Алтайским краем, Кемеровской, Омской и Томской областями. В области протекает около 350 рек, главная река - Обь. Рядом с Новосибирском расположено Новосибирское водохранилище, озер в области насчитывается более 3 000. Площадь Новосибирской области - 177,8 тыс. км.
Климат	Климат - континентальный. Температура наружного воздуха: - средняя наиболее холодной пятидневки -39°C ; - средняя наиболее холодных суток -42°C ; - абсолютная минимальная -50°C - средняя максимальная $+24,6^{\circ}\text{C}$; - абсолютная максимальная $+38^{\circ}\text{C}$;
Население	В Новосибирской области проживает 2 666 407 человек, из которых 1 473 730 (более 55%) – жители Новосибирска.
Полезные ископаемые	На территории области находится 523 месторождения различных полезных ископаемых. Разведаны запасы таких полезных ископаемых как каменный уголь, тугоплавкие глины, торф. На Северо-Западе области открыты месторождения нефти и природного газа.
Промышленность	В структуре промышленного производства доминируют обрабатывающие отрасли. Ведущей отраслью промышленности Новосибирской области является машиностроение и металлообработка (электротехническое оборудование, приборостроение, металлургическое оборудование). Развиты пищевая промышленность, химическая, промышленность строительных материалов.
Сельское хозяйство	Область входит в первую десятку крупнейших сельхозтоваропроизводителей. Сельское хозяйство области специализируется на выращивании зерна, картофеля, овощей, развиты мясомолочное животноводство, птицеводство, пчеловодство. Важную роль играет производство льна.
Наука	Новосибирская область – один из крупнейших центров Российской Федерации, удерживает лидирующие позиции в сфере науки и технологий уже более 50 лет. В области работают: - Сибирское отделение Российской Академии наук; - Сибирское отделение Российской Академии сельскохозяйственных наук; - Сибирское отделение Российской Академии медицинских наук; - Государственный научный центр вирусологии и биотехнологии «Вектор»; - 55 академических институтов и более 60 отраслевых научно-исследовательских, конструкторско-технологических и проектных институтов;

	- 100 крупных и 1700 малых предприятий, связанных с технико-внедренческой деятельностью
Образование	Образовательный комплекс области – крупнейший в азиатской части России: - 45 высших учебных заведений и филиалов; - 62 образовательных учреждения среднего профессионального образования, включая структурные подразделения высших учебных заведений, реализующие программы среднего профобразования, включая структурные подразделения высших учебных заведения, реализующих программы среднего профобразования; - 62 образовательных учреждения начального профессионального образования.

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Новосибирская_область

Мамоновский сельсовет Маслянинского района Новосибирской. Муниципальное образование расположено в юго-восточной части Новосибирской области. Расстояние до ближайшей железнодорожной станции 72 км, до г. Новосибирска – 180 км.

Территория муниципального образования – 36705 тыс. кв.км, плотность населения – 0,1 чел./кв.км. Территориально муниципальное образование подразделяется на 1 поселение.

По природно-геологическим условиям муниципальное образование является богатым по минеральным ресурсам: имеются строительных материалов (суглинки, известняки).

Имеются лесные и земельные ресурсы, пригодные для развития сельского хозяйства и рекреации.

Источник информации: <https://mamonovo.nso.ru/ser-php>

Фотографии объекта оценки и его ближайшего окружения





2.1.1 СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица № 2 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Наименование показателя (характеристики)	Значение показателя (характеристики)	Ссылка на источник информации
Адрес	обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, дом 1 «Б»	Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 15.05.2025г.
Площадь	993,85 кв.м	
Правообладатель	Файзуллин Хамидулла Ахмадуллич, 08.07.1934 г.р.	
Имущественные права	Право собственности	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано	
Кадастровый номер	54:17:022301:91	
Кадастровая стоимость, руб.	39286.47руб.	Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 15.05.2025г.
Категория земель:	Земли населённых пунктов	Сведения из Единого государственного реестра недвижимости от 15.05.2025г.
Виды разрешенного использования:	Для производственной деятельности	
Форма земельного участка	<p>Земельный участок: 54:17:022301:91</p>	

2.1.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ

Физический износ и устаревания для земельных участков не характерны.

2.2. Реквизиты юридического лица собственника объекта оценки

Собственник физическое лицо.

2.2.1. СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

Нет данных.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

3.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СОСТОЯНИЮ ЗА ЯНВАРЬ 2025Г.

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2025 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г.

Индекс промышленного производства в январе вырос на +2,2% г/г. Основным источником промышленного роста остаются обрабатывающие производства: в январе их выпуск увеличился на +7,0% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Январь 2025 года».

В январе высокие показатели роста продемонстрировал объём строительных работ: +7,4% г/г.

Объём оптовой торговли превысил уровень прошлого года на +2,2% г/г.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +2,1% г/г.

По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса выросло на +0,8% г/г, молока – на +2,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

В январе грузооборот транспорта увеличился на +1,1% г/г.

Без трубопроводного транспорта в январе грузооборот увеличился на +4,4% г/г. Темпы роста грузооборота на железнодорожном транспорте составили +6,2% г/г, в автомобильном транспорте темпы роста составили +4,7% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в январе увеличился на +5,4% г/г в реальном выражении. Объём платных услуг населению в январе продемонстрировал рост до +2,5% г/г. Оборот общественного питания увеличился на +9,4% г/г.

Инфляция в январе составила 9,92% г/г. По состоянию на 3 марта 2025 года инфляция год к году 10,07% г/г. С начала года по 3 марта потребительские цены выросли на 2,09%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе составил +8,7% г/г. В целом по промышленности в январе индекс вырос на +9,7% г/г.

Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. Безработица в январе составила 2,4% от рабочей силы.

В декабре в номинальном выражении заработная плата выросла на +21,9% г/г и составила 128 665 рублей, в реальном выражении рост ускорился до +11,3% г/г. По итогам 2024 года номинальная заработная плата увеличилась на +18,3% г/г и составила 87 952 рубля, реальная – выросла на +9,1% г/г.

Таблица 8. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность															
ВВП*	3,0	4,1	3,8	4,5	3,6	3,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	2,1	-3,2	-8,6	-11,6	-1,3	-11,4	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	7,4	2,1	3,3	7,5	0,5	0,1	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	2,2	6,8	4,4	3,3	3,0	7,2	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	4,9	6,4	5,2	5,0	5,4	5,0	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	5,4	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,5	3,3	2,7	3,0	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,4	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	1,1	0,5	0,9	4,2	2,2	-3,7	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	4,4	-2,7	-2,4	4,6	-3,1	-8,1	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	8,6 ¹	-	-	-	-	5,1	8,3	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	2,2	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	7,0	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	9,9 / 10,1 ²	9,5	9,0	9,5	8,9	8,5	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	9,7	12,1	4,8	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	12,0	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,7	11,2	7,6	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

Продолжение таблицы 8

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.25	2024	IV кв. 24	декабрь.24	ноябрь.24	октябрь.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	9,0	11,3	7,3	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	-	87 952	100 620	128 665	86 399	86 582	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	18,3	18,8	21,9	16,8	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	8,4	8,6	-	-	-	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,3	76,1	76,4	76,4	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	75,9	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,5	74,2	74,7	74,6	74,8	74,6	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,2	74,3	74,3	74,4	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,9	73,8	73,5	73,4	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,9	-20,2	-20,9	-21,9	-19,6	-21,2	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,8	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,2	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,4	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут разработаны Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.).

¹ Январь–сентябрь 2024 г.

² В январе 2025 г. / по состоянию на 3 марта 2025 г.

Таблица 9. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	2,2	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	5,9	1,3	2,6	7,5	2,3	-2,0	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	4,6	2,5	3,8	8,7	-0,7	3,6	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	-0,3	4,4	10,5	-4,8	9,5	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,6	1,2	6,1	14,2	5,6	-4,0	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	7,0	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	2,0	4,1	2,9	3,2	0,7	4,7	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.															
пищевые продукты	1,7	3,5	1,9	1,9	0,4	3,2	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	0,6	9,4	8,3	9,5	5,9	9,7	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	14,4	-2,8	4,0	8,5	-11,4	17,1	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-3,4	3,6	4,1	5,2	2,6	4,6	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.															
текстильные изделия	5,5	3,8	3,9	8,4	2,9	0,6	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-0,1	5,9	11,8	11,0	10,5	13,7	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-30,0	-3,3	-17,2	-17,8	-20,3	-13,4	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	1,5	4,9	3,0	0,7	1,8	6,7	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	4,2	3,8	2,4	-1,4	10,1	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	3,2	5,6	3,8	4,3	3,8	3,3	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	4,4	-2,2	-16,5	3,5	8,9	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	-2,1	-1,5	0,8	-3,3	-2,0	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	7,7	4,8	5,0	6,5	3,9	4,6	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	6,1	3,1	3,0	3,0	2,5	3,6	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	22,8	18,0	22,8	34,7	17,4	16,1	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,5	0,8	-1,8	-2,7	-1,9	-0,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

Продолжение таблицы 9

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,1	4,4	3,3	1,3	2,0	6,0	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	6,8	7,7	6,8	10,9	3,8	5,1	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.															
металлургия	-1,7	-1,2	-3,0	-1,7	-3,6	-3,8	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	33,1	35,3	37,1	49,6	26,4	32,7	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	15,6	19,5	20,5	22,7	14,2	24,1	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	7,2	28,8	29,3	27,0	18,4	46,0	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	2,2	6,6	8,3	11,8	3,4	9,1	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	16,5	-2,7	-0,9	-6,1	7,6	-1,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-5,5	16,5	10,3	8,8	6,5	15,6	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	36,9	29,6	33,9	44,8	22,1	30,2	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	8,8	4,3	8,2	7,8	9,2	7,3	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.															
мебель	-2,4	7,7	4,0	3,5	1,4	7,3	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	9,4	6,8	1,1	-4,8	-0,2	9,0	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	11,2	3,2	10,2	10,7	12,4	7,0	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-6,4	2,3	-0,2	-2,8	1,4	1,3	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	3,2	-0,1	-1,1	0,8	-2,4	-1,9	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/a2c3c7ef7eac7ac572c02538ca2dbe75/2025_03_05_Справка_о_текущей_сумяаиии_сайт_ИТОГ.pdf

3.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

Таблица 10. Основные экономические и социальные показатели

	Январь 2025 г.	Индекс физического объема в % к январю 2024 г.	Справочно: январь 2024 г. в % к январю 2023 г.
Индекс промышленного производства	x	99,5	108,1
в том числе:			
добыча полезных ископаемых	x	105,7	99,9
обрабатывающие производства	x	97,6	111,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	x	101,7	102,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	95,5	106,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	22694,3	92,3	148,1
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	303,8	82,7	103,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	89955,7	103,9	115,2
Оборот оптовой торговли, млн рублей	186376,1	105,2	109,7
Оборот общественного питания, млн рублей	5482,3	102,8	102,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	28129,6	107,4	98,5
Денежные доходы в среднем на душу населения, рублей ^{1), 2)}	58432	117,0	112,6
Реальные располагаемые денежные доходы, % ^{1), 2)}	x	107,7	106,4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹⁾	75052	118,0	119,4
номинальная, рублей			
реальная, %	x	108,3	113,8
Уровень безработицы, % ³⁾	2,1	x	3,0
Уровень официально зарегистрированной безработицы, % ⁴⁾	0,4	x	0,6
Индекс потребительских цен ⁵⁾	x	101,6	101,0
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵⁾	x	102,0	100,5
¹⁾ Данные за 2024 и 2023 гг. соответственно. ²⁾ Предварительные данные. ³⁾ По данным выборочного обследования рабочей силы, в среднем за октябрь – декабрь 2024 г. и в среднем за октябрь – декабрь 2023 г. соответственно. ⁴⁾ Оценка на конец января 2025 и 2024 гг. соответственно. ⁵⁾ Январь в % к декабрю предыдущего года.			

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2024 году по сравнению с 2023 годом составил 104,8%, в декабре 2024 года – 104,1% по сравнению с декабрем 2023 года.

Животноводство. На конец января 2025 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 353,6 тыс. голов (на 10% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 151,7 тыс. (на 9,2% меньше), поголовье свиней – 349,4 тыс. (на 4,3% больше), овец и коз – 140,9 тыс. (на 8,9% меньше), птицы – 8079,7 тыс. голов (на 3,6% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 20,8% поголовья крупного рогатого скота, 18% – свиней, 93,8% – овец и коз, 9,5% – птицы.

В сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого

предпринимательства, на конец января 2025 года по сравнению с соответствующей датой 2024 года поголовье свиней увеличилось на 6,8%, поголовье крупного рогатого скота и птицы уменьшилось на 9,6% и 4,6% соответственно.

Жилищное строительство. В январе 2025 года на территории области сданы в эксплуатацию 3,5 тыс. квартир общей площадью 303,8 тыс. кв. метров, что на 17,3% ниже уровня января 2024 года (в январе 2024 года против января 2023 года ввод жилья увеличился на 3,3%).

Индекс потребительских цен в январе 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 101,6%, в том числе на продовольственные товары – 101,7%, непродовольственные товары – 100,8%, услуги – 103%.

В январе 2025 года по отношению к предыдущему месяцу индекс цен производителей промышленных товаров составил 102%, в том числе добычи полезных ископаемых – 118,4%, обрабатывающих производств – 100,9%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 99,8%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100%.

В январе 2025 года индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции к предыдущему месяцу составил 100%, в том числе на продукцию растениеводства – 98,2%, продукцию животноводства – 100,6%.

Денежные доходы населения. В IV квартале 2024 года объем **денежных доходов** населения сложился в размере 586411,2 млн рублей (70073 рубля в расчете на душу населения) и увеличился по сравнению с IV кварталом 2023 года на 16,2%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в IV квартале 2024 года составили 107,1% к IV кварталу 2023 года.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в 2024 году, по предварительным данным, составила 75052 рубля. По сравнению с 2023 годом она увеличилась на 18%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в 2024 году составила 108,3% к 2023 году.

Предварительная численность постоянного населения области на 1 января 2025 года составила 2784,6 тыс. человек.

Демографическая ситуация в области в 2024 году характеризовалась увеличением естественной убыли и миграционного прироста населения, который компенсировал естественную убыль на 76,7%. Вследствие этого общая убыль населения сократилась.

Общий объем миграции населения сократился на 10,6 тыс. человек (на 7,8%), число прибывших – на 2,9 тыс. человек (на 4,2%), число выбывших – на 7,7 тыс. человек (на 11,8%). Миграционный прирост в целом по области вырос на 4,7 тыс. человек (в 2 раза).

В международной миграции число прибывших увеличилось на 5,1 тыс. человек (на 34,3%), число выбывших сократилось на 0,4 тыс. человек (на 3,7%). В результате международный миграционный прирост возрос в 2,3 раза (на 5,5 тыс. человек).

Среди международных мигрантов 91% прибыли к месту временного пребывания на срок 9 месяцев и более и 9% – к постоянному месту жительства.

Источники информации: <https://novosibstat.gks.ru/folder/42303>

3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) – является одним из основополагающих принципов оценки недвижимости. Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта, – и является наилучшим.

Именно на этой предпосылке строятся все расчеты рыночной стоимости объекта недвижимости, в предположении, что эффективный собственник будет использовать свое имущество в расчете на наибольшую отдачу от владения им.

Чтобы ответить на вопрос, какую нишу рынка занимает тот или иной оцениваемый объект недвижимости, необходимо проанализировать варианты его наиболее эффективного использования. При

определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта, при котором его стоимость будет наибольшей.

Заметим, что текущее использование оцениваемого объекта не всегда является наилучшим. Возможен его переход на иной вид коммерческой деятельности.

Согласно принципу НЭИ использование объекта недвижимости должно отвечать четырем условиям. Оно должно быть:

- законодательно разрешенным;
- физически осуществимым;
- финансово обоснованным;
- обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Наиболее эффективное использование участка как свободного

Законодательно разрешенное использование

На возможные варианты использования земельного участка может повлиять наличие ограничений и сервитутов (обременений).

По сведениям, предоставленным Заказчиком, на дату оценки, оцениваемый объект не обременен, ареста и залога не зарегистрировано.

Физически осуществимые варианты использования

Учитывая местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, можно сделать вывод о его возможном использовании, которому соответствуют местоположение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности участков, наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Грунтовые условия удовлетворяют требованиям при капитальном строительстве. Таким образом, физические характеристики не накладывают ограничений на возможное использование участка.

Финансово обоснованный вариант использования, обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости

Оцениваемые объекты, располагаясь на земельном участке, не уменьшает стоимость земли, что позволяет считать данный вариант использования финансово обоснованным и обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Закключение

После проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием земельного участка как свободного является его существующее использование.

3.4. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Сегментация рынка недвижимости необходима для выделения целевого сегмента позиционирования объекта стоимостной оценки. Особую актуальность сегментация рынка приобретает в периоды повышенной экономической волатильности, поскольку в это время тенденции спроса (предложения) на разных сегментах рынка (даже принадлежащих к одному назначению объектов недвижимости) могут быть разнонаправленными.

В качестве критериев сегментации могут выступать в том числе:

- вид сделки (рынок купли-продажи/рынок аренды);
- расположение (городская/загородная недвижимость);
- использование (коммерческая/жилая недвижимость);
- назначение (сельхозназначения, промышленная, под индивидуальное жилищное строительство, под многоэтажную жилую застройку, специального назначения и т.д.);
- класс и масштаб объекта.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории и имеет установленный вид использования. Согласно ст. 7 Земельного кодекса РФ, все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населенных пунктов (городов, деревень, сёл и т.д.);
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять причём, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий.

Согласно Приказа Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421) объект оценки относится к сегменту "Производственная деятельность".

Спрос на покупку земельных участков в России за год вырос на 6,2%. Больше всего увеличился интерес к участкам промназначения (+19,3%), к участкам под ИЖС и СНТ/ДНП — на 7,1% и 3%, выяснили аналитики.

Земельные участки в Новосибирской области подорожали на 22,2% и спрос тоже растет

Объем предложения в России в сегменте земельных участков за год вырос на 2,5%, выяснили аналитики Авито.Недвижимости. За этот период по стране стали продавать на 3,5%, 2,4% и 2,1% больше участков промназначения, сельхозназначения (СНТ, ДНП) и поселений ИЖС.

Спрос на покупку участков в России за год вырос на 6,2%. Больше всего увеличился интерес покупателей к участкам промназначения (+19,3%), а к участкам под ИЖС и СНТ/ДНП — на 7,1% и 3%. В Новосибирской области показатель спроса увеличился на 20,7%, наибольший интерес вызывают участки ИЖС (+22%) и Промназначения (+40,9%), отметили специалисты платформы.

Стоимость земельных участков по России в первом квартале 2023 г. относительно того же периода 2022-го выросла на 20% и составила в среднем 600 тыс. руб

Участки под ИЖС, по их данным, в среднем стоили 650 тыс. руб., земля сельхозназначения — 490 тыс. руб. за объект, а участки промназначения обходились россиянам в среднем в 7 млн руб.

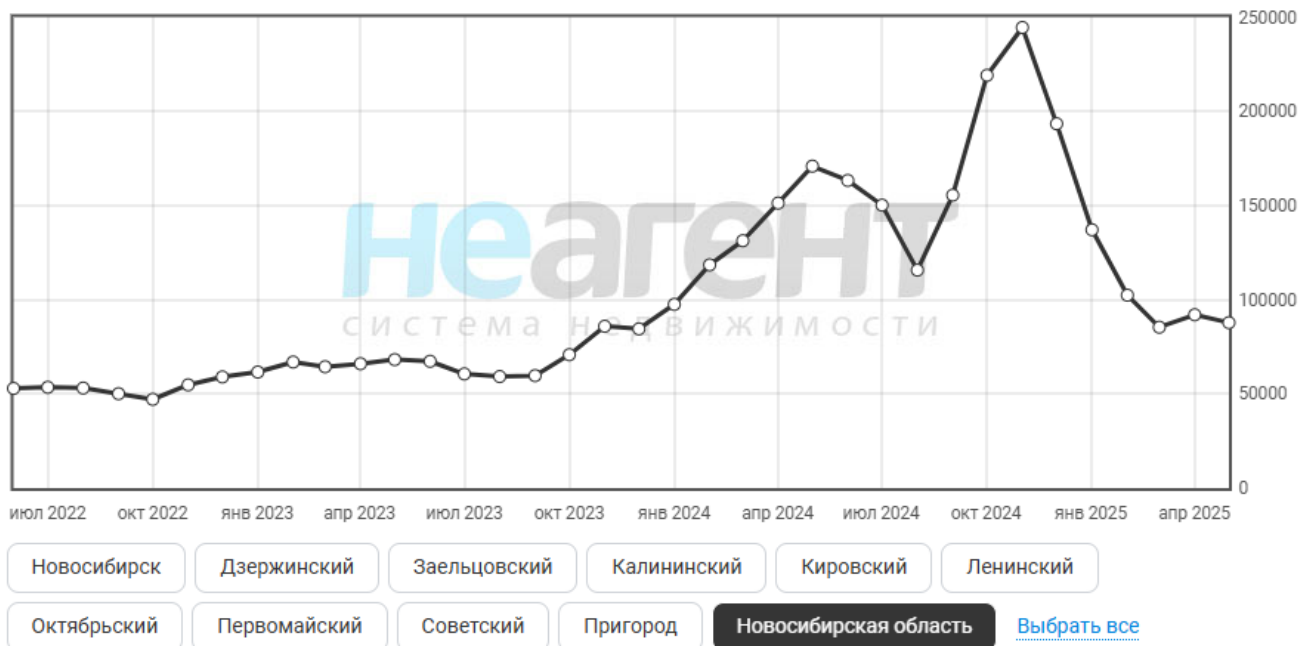
Земельные участки в Новосибирской области подорожали на 22,2% и стоят в среднем 550 тыс. руб. Сильнее всего цены выросли на участки Промназначения (+37,5%). Средняя цена за такой объект — 8 250 000 руб.

Значительнее всего за год по стоимости сотки выросли участки сельхозназначения (+22,5). Земля под ИЖС и участки промназначения выросли в цене на 16,1% и 14,8% соответственно. Цены за сотку в Новосибирской области за год выросли на 22,2%, при этом сильнее всего подорожали участки Промназначения (+49,5%), рассказали аналитики.

Объем предложения на рынке земельных участков в России, по подсчетам специалистов Авито.Недвижимости, за квартал вырос на 0,7%. Значительнее всего — в Волгоградской области (+12,5%), а снизился — в Кировской (-4,5%). В Новосибирской области за квартал объем предложения уменьшился на 0,9%.

Спрос на покупку земли вырос на 25,7%. Значительнее всего — в Саратовской области (+47,9%). За квартал спрос на земельные участки не снизился ни в одной области, а в Новосибирской показатель спроса вырос на 23,7%, выяснили эксперты.

Также, согласно аналитике платформы, за квартал цена на земельные участки почти не изменилась (+0,2%). Средняя стоимость участков сельхозназначения выросла на 8,9%, а участков промназначения — на 1,4%. Стоимость земли под ИЖС за квартал не изменилась. Цены на земельные участки в Новосибирской области за этот период выросли на 10%. Стоимость сотки за квартал по России также почти не изменилась (+0,2%), а в Новосибирской области цены на сотку выросли на 10%.



Источник: <https://neagent.info/novosibirsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/#city:prigorod>

Исходя из определения сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, была проведена выборка наиболее подходящих земельных участков. Критерии выборки:

- земельные участки, для размещения производственных зданий, строений, сооружений промышленности.

Таблица 11. Рынок земельных участков под строительство объектов промышленности на дату оценки

Адрес, месторасположение	Площадь общая, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
Новосибирская обл., Коченёвский муниципальный р-н, рп. Коченёво	2391	1300000	544	https://www.avito.ru/kochenevo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_3694293345?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2SHM4TWJMUEo1eERtd05sIjt9XN90ET8AAAA
Новосибирская обл., Куйбышевский р-н, городское поселение Куйбышев, Куйбышев, ул. Савкина грива	3303	1070000	324	https://www.avito.ru/kuybyshev/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._promnaznacheniya_4178766733?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwRWhhMmR4MEI4VGtoMlgzIjt9vcs0j8AAAA
Новосибирская обл., Искитим	9457	30000000	3172	https://www.avito.ru/iskitim/zemelnye_uchastki/uchastok_9457_ga_promnaznacheniya_4855507153?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0SHprczNOSGpoc3BZbEpRIjt9GMQv0j8AAAA
Новосибирская область, р-н Искитимский	74580	7500000	101	https://www.avito.ru/novosibirskaya_oblast_lino/zemelnye_uchastki/uchastok_745_ga_promnaznacheniya_3929723523?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHQm55MGJEWdDiUmJ3bUdEIjt9T_LD1T8AAA#extended
Новосибирская область, Черепаново, ул. Спирякова	27970	20000000	715	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/308273840/

Адрес, месторасположение	Площадь общая, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
Новосибирская область, Маслянино рп	5000	350000	70	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/315398777/
Новосибирская область, Маслянино рп, ул. Ягодная	407	53400	131	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/317784407/
Новосибирская область, г. Бердск, ул. Кирзаводская	48123	80000000	1662	https://stroy54.ru/lands/zemelnyj-uchastok-4-81-ga-ul-kirzavodskaya-berdsk-nso/

Диапазон средней удельной цены на земельные участки под индустриальную (производственно-складскую) застройку находится в диапазоне от 70 до 3172 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения – 840 руб./кв. м.

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно (активный и неактивный рынок).

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

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

Согласно данным таблицы 11 рынок земельных участков под индустриальную застройку на территории Новосибирской области характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен, незначительным количеством предложений на продажу, следовательно, рынок оценивается как **неактивный**.

3.5. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: социально-экономическая ситуация в регионе, положение на местном рынке недвижимости и местоположение объекта оценки. Сведения о ситуации в регионе и на местном рынке приведены выше. Анализ местоположения недвижимости позволяет сделать вывод о том, что цены предложения и аренды достигают верхней границы диапазона в районе администрации населенного пункта. Данное обстоятельство вызвано тем, что деловой центр города, как правило, расположен в районе администрации. Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе аналогов по данному фактору.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены. Тем не менее, число факторов, влияние которых учитывается при расчете стоимости земельного участка, оказывается значительным, факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (ФСО № 7, п. 20е):

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.

- Условия продажи.
- Условия рынка.
- Вид разрешённого использования и (или) зонирование.
- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
- Местоположение объекта
- Площадь.
- Наличие/Возможность подведения инженерных коммуникаций.
- Инженерно-геологические условия.

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
3	Передаваемые имущественные права	0,11
4	Электроснабжение земельного участка	0,09
5	Расположение относительно автомагистралей	0,09
6	Газоснабжение земельного участка	0,07
7	Водоснабжение и канализация земельного участка	0,06
8	Наличие свободного подъезда	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,06
11	Асфальтирование участка	0,04

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2025 «Земельные участки. Часть 1. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.» Нижний Новгород, 2025 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Основные факторы, влияющие на формирование стоимости объекта оценки:

1. Условия финансирования предполагаемой сделки.

Цена предложения для различных объектов 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.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

2. Передаваемые имущественные права.

Цена предложения объекта, оформленного в собственность, выше цены предложения объекта, неоформленного в собственность (договор аренды), что объясняется более полным набором прав при распоряжении имуществом.

Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора приведено ниже и определено на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2025 «Земельные участки. Часть 2. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.» Нижний Новгород, 2025 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 20. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,28
	долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,11
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,78	0,90	1,00

3. Условия продажи.

Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

4. Условия рынка (дата предложения).

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 уплотненных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом.

Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора определено на основании данных Индекса потребительских цен на товары и услуги, опубликованного на сайте Федеральной службы государственной статистики.¹

5. Условия рынка (возможность торга).

Скидка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.

Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельного участка ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора приведено ниже и определено на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2025 «Земельные участки. Часть 2. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.» Нижний Новгород, 2025 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А

¹Источник информации: <http://www.gks.ru>.

Таблица 136. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,5%	10,0% 23,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,2%	9,1% 21,3%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,9%	13,1% 28,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,0%	8,2% 19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,5% 25,0%

6. Категория земель, вид разрешенного использования земельного участка.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

7. Местоположение.

Тенденции рынка земельных участков выявили следующую закономерность: близость к центру, хорошая транспортная доступность, близость к транспортным развязкам положительно оказывают влияние на стоимость объекта.

Интервал значения, данного ценообразующего фактора определен на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2025 «Земельные участки. Часть 1. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.» Нижний Новгород, 2025 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54

Таблица 76. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) к удельной цене аналогичных участков со свободным подъездом	0,86	0,79	0,93

8. Площадь объекта

Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле за кв.м. по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади.

Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.

Значение корректирующего коэффициента для данного ценообразующего фактора приведено ниже и определено на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2025 «Земельные участки. Часть 2. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.» Нижний Новгород, 2025 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А

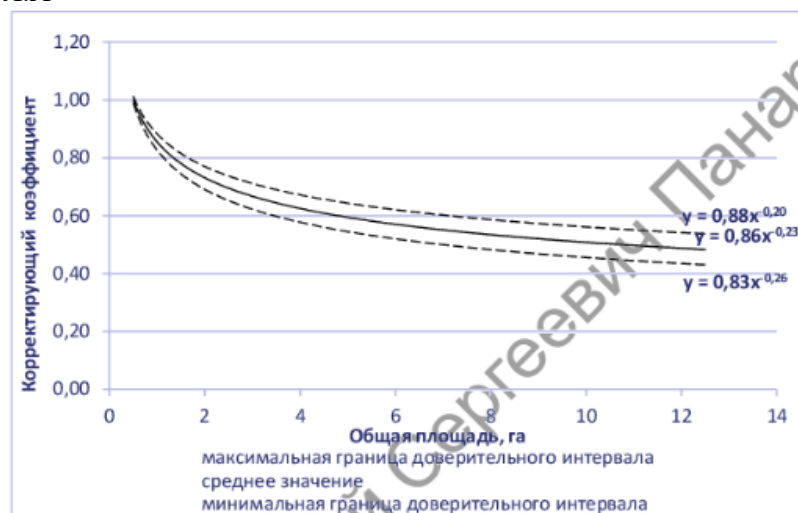


Рис. 26. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал.

9. Конфигурация, форма, рельеф земельного участка.

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что 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.

Интервал значения, данного ценообразующего фактора определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2025 «Земельные участки. Часть 2. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.» Нижний Новгород, 2025 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 59. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00	1,01
	неправильная форма	0,99	1,00

10. Наличие инженерных 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.

Интервал значения, данного ценообразующего фактора определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2025 «Земельные участки. Часть 2. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.» Нижний Новгород, 2025 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 105. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России¹⁷.

Коммуникации		аналог											
		Отсутствуют	Э	Г	В	К	Э,Г	Э,В	Э,К	Г,В	Г,К	В,К	Э,Г,К
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-11%	-16%	-22%	-24%	-28%	-34%	-25%	-31%	-34%	-50%
	Э	18%	0%	5%	-1%	-8%	-11%	-16%	-22%	-12%	-18%	-23%	-42%
	Г	12%	-5%	0%	-5%	-13%	-15%	-20%	-26%	-16%	-22%	-26%	-44%
	В	19%	1%	6%	0%	-7%	-10%	-15%	-21%	-11%	-18%	-22%	-41%
	К	28%	9%	14%	8%	0%	-3%	-8%	-15%	-4%	-11%	-16%	-36%
	Э,Г	32%	12%	18%	11%	3%	0%	-5%	-13%	-1%	-8%	-13%	-34%
	Э,В	40%	19%	24%	18%	9%	6%	0%	-7%	5%	-3%	-8%	-31%
	Э,К	51%	28%	35%	27%	18%	14%	8%	0%	13%	5%	-1%	-25%
	Г,В	33%	13%	19%	12%	4%	1%	-5%	-12%	0%	-7%	-13%	-34%
	Г,К	44%	22%	28%	21%	12%	9%	3%	-5%	8%	0%	-5%	-28%
	В,К	52%	30%	36%	28%	19%	15%	9%	1%	14%	6%	0%	-24%
	Э,Г,В,К	101%	71%	79%	70%	57%	52%	44%	33%	51%	40%	32%	0%

Кроме того, каждому объекту могут быть присущи индивидуальные свойства, учитываемые дополнительно.

3.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ О ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является земельный участок, разрешенное использование земельного участка: для производственной деятельности.

Согласно данным итогов расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал: «Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)»

(<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3793-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2025-goda>), типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов составляет от 6 до 23 месяцев, в среднем 17 месяцев:

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

№	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	7	4	3	4	5
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	10	6	5	6	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	25	15	12	15	20

Ниже приведена классификация ликвидности объекта в зависимости от срока реализации согласно Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованных к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011), стр. 14.

Таблица 12. Классификация ликвидности объекта в зависимости от срока реализации

Показатели ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Таким образом, ликвидность объекта оценки оценена как «низкая».

3.7. ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Спрос на покупку земельных участков в России за год вырос на 6,2%. Больше всего увеличился интерес к участкам промназначения (+19,3%), к участкам под ИЖС и СНТ/ДНП — на 7,1% и 3%, выяснили аналитики.

Земельные участки в Новосибирской области подорожали на 22,2% и спрос тоже растет.

Диапазон средней удельной цены на земельные участки под индустриальную (производственно-складскую) застройку находится в диапазоне от 70 до 3172 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения – 840 руб./кв. м.

Согласно данным таблицы 11 рынок земельных участков под индустриальную застройку на территории Новосибирской области характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен, незначительным количеством предложений на продажу, следовательно, рынок оценивается как неактивный.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА И ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ / НЕПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

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

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов), и определением уравнения связи между значением элемента сравнения, и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Поскольку в ходе анализа рынка продажи земельных участков коммерческого назначения, проведенного по территории Новосибирской области были установлены предложения по продаже земельных участком промышленного назначения, данный метод применяется к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Поскольку земельный участок оценивается как незастроенный, данный метод не применяется к оценке рыночной стоимости объекта исследования.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Поскольку земельный участок оценивается как незастроенный, данный метод не применяется к оценке рыночной стоимости объекта исследования.

Вывод: Сравнительный подход применяется к оценке рыночной стоимости объекта оценки в связи с тем, что для определения стоимости оцениваемого земельного участка может быть применен метод сравнения продаж.

4.2.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА И ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ / НЕПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

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.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения, относящихся к сравнительному и доходному подходам.

Вывод: поскольку затратный подход может быть использован только для определения рыночной стоимости объекта капитального строительства, а не земельного участка, для оценки рыночной стоимости объекта исследования данный подход не применяется.

4.3.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА И ОПИСАНИЕ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ / НЕПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной

ренды за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Согласно пп. «ж» п. 22 ФСО №7 сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Поскольку в ходе анализа рынка аренды земельных участков под промышленным назначением, проведенного на территории Новосибирской области, не было найдено ни одного предложения к сдаче в аренду аналогичных оцениваемому земельных участков, для оценки рыночной стоимости земельного участка метод капитализации земельной ренты не применяется.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Поскольку оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, данный метод не применяется к оценке рыночной стоимости объекта исследования.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Поскольку оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, данный метод не применяется к оценке рыночной стоимости объекта исследования.

Вывод: Доходный подход не применяется к оценке рыночной стоимости объекта исследования, поскольку ни один из его методов не может быть использован для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

4.4.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В качестве единицы сравнения используется показатель «цена за 1 кв.м.».

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, которые представлены на рынке для совершения сделок, использованы следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (дата предложения);
- условия рынка (возможность торга);
- категория земель;
- вид разрешенного использования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта (площадь, возможность подведения инженерных коммуникаций, ликвидность земельного участка).

Критерии отбора аналогов:

- Зона местоположения объекта – Новосибирская область;
- Категория земель / разрешенное использование – земли населенных пунктов / под производственно-складскую застройку;
- Незастроенные земельные участки с возможностью заведения коммуникаций.

Согласно таблице 11 было обнаружено 8 предложений о продаже земельных участков в Новосибирской области под индустриальную застройку, поскольку рынок земельных участков под индустриальную застройку на территории Новосибирской области характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен, основным ценообразующим фактором является месторасположение, Оценщиком для расчета рыночной стоимости объекта оценки применены земельные участки, предложенные на продажу в с. Мамоново Маслянинского района.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному элементу сравнения аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Для определения погрешности результата Оценщик использует проверку однородности выборки, используемой в расчете при помощи коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(\tilde{N}_i - \frac{\sum_{j=1}^k \tilde{N}_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k \tilde{N}_i}{k}}, \text{ где}$$

\tilde{N}_i – i -ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%².

Если коэффициент вариации более 33%, то необходимо исключать экстремальные значения до тех пор, пока выборка полученных значений стоимости 1 кв. м относительно каждого аналога не будет однородна.

Расчет рыночной стоимости земельного участка производится путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов с помощью средневзвешенной величины:

$$x_{cp} = \sum (x_1 \times k_1 + x_2 \times k_2 + x_3 \times k_3 + \dots + x_n \times k_n), \text{ где}$$

x_{cp} – средняя взвешенная;

x_1, x_2, \dots, x_n – стоимость единицы сравнения сравниваемого объекта;

k – вес характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

Расчет весового коэффициента производится по следующей формуле.

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

²Постановление Росстата от 28.09.2004г. №42«Об утверждении «Методологических положений по формированию выборочной совокупности базовых организаций для наблюдения за ценами производителей продукции».

k – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам, %;

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога, %;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога, %;

S_n – сумма корректировок n -го аналога, %.

Описание аналогов сравнения и расчет рыночной стоимости земельного участка приведены в таблицах ниже.

Таблица 13. Описание объектов аналогов

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес объекта	обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, дом 1 «Б»	Новосибирская обл., Маслянинский р-н, с. Мамоново, ул. Николая Косых, 8	Новосибирская обл., Маслянинский р-н, с. Мамоново, Бердская ул.	Новосибирская обл., Маслянинский р-н, с. Мамоново, Сибирская ул., 26	Новосибирская обл., Маслянинский р-н, с. Мамоново, Новая ул.	Новосибирская обл., Маслянинский р-н, с. Мамоново, Берёзовая ул.
Цена предложения, руб.	-	360000	150 000	300 000	300000	400000
Площадь участка, кв. м	993,85	1000	901	1523	1127	1300
Цена предложения, руб./кв. м	-	360	166	197	266	308
Среднее арифметическое значение, руб./кв. м		259				
Коэффициент вариации, %		30,6%				
Зарегистрированные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	-	Май 2025г.	Май 2025г.	Май 2025г.	Май 2025г.	Май 2025г.
Наличие строений	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для производственной деятельности	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Возможность обеспечения инженерными коммуникациями	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Источник информации		https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4749663819?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJBb0dGRFZF andLQ29HenJVJjt9dW7e5z8AAAA	https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4709843685?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJlRWhxV3VybKFIQWJkM2RlJjt9sbemVT8AAAA	https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_7272696139?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OjRrdDZXVUx hTHdMOWNVNmp HIjt9x27Hsz8AAAA	https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_7321056136?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJBb0dGRFZF andLQ29HenJVJjt9dW7e5z8AAAA	https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_4478592771?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJBb0dGRFZF andLQ29HenJVJjt9dW7e5z8AAAA

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Обоснование корректировок.

Элементы сравнения:

Определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы особенно чувствительны.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

Права на земельный участок:

При определении стоимости земельного участка оценивается право собственности.

Поскольку подобранные объекты аналоги предлагаются на правах собственности, применение данной корректировки не требуется.

Условия финансирования:

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки.

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Слабая информированность оценщика относительно условий финансирования сделок с аналогами заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях и финансируются за счет собственных средств покупателя. Корректировка отсутствует.

Условия продажи:

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы и т.д.

В общем виде, корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Слабая информированность оценщика относительно существования нерыночных мотиваций у покупателей и продавцов объектов сравнения также заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях, а продавцы и покупатели руководствуются типичными рыночными мотивациями. Корректировка отсутствует.

Скидка на торг:

Все объекты-аналоги для сравнения отражают цену предложения. Исходя из рыночной ситуации на дату оценки, вводится средняя корректировка на торг в размере -16,5% для земельных участков под индустриальную застройку на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2025 «Земельные участки. Часть 2. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.» Нижний Новгород, 2025 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 136. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,5%	10,0%	23,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,2%	9,1%	21,3%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,9%	13,1%	28,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,0%	8,2%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,5%	25,0%

Условия рынка (дата сделки):

Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают колебания спроса и предложения, либо любое другое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Корректировки на «условия рынка (дата сделки)» проводятся для тех объектов-аналогов, которые выставлены на продажу в период, не соответствующий дате оценки. Корректировка не требуется, предложения по объектам-аналогам актуальны на дату оценки.

Вид разрешенного использования:

Поскольку подобранные объекты аналоги отличаются от оцениваемого участка видом разрешенного использования, требуется применение данной корректировки.

Корректировка вводилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2025 «Земельные участки. Часть 2. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.» Нижний Новгород, 2025 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А

Таблица 115. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

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	1,68	1,36	1,77	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,60	1,00	0,81	1,06	1,74
	Земельные участки под жилую застройку	0,73	1,23	1,00	1,30	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,56	0,95	0,77	1,00	1,65
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,57		0,61	1,00

Таким образом размер корректировки для всех аналогов составит (-19,0%) $(0,81-1)*100\%$.

Местоположение (качество местоположения):

Следует сравнить местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

Поскольку аналоги и объект оценки расположены в одном населенном пункте, корректировка не требуется.

На наличие свободного доступа к объекту:

Поскольку подобранные объекты аналоги имеют свободный доступ, в отличие от оцениваемого участка, имеющего доступ через соседний участок, требуется применение данной корректировки.

Корректировка вводилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2025 «Земельные участки. Часть 1. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.» Нижний Новгород, 2025 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 76. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) к удельной цене аналогичных участков со свободным подъездом	0,86	0,79	0,93

Таким образом размер корректировки для всех аналогов составит (-14,0%) $(0,86-1)*100\%$.

Площадь:

На рынке при продаже недвижимости существенную роль играет фактор масштабности объекта. Чем больше объект – тем ниже цена за квадратный метр.

В Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартах оценки отсутствует требование по использованию в качестве объекта-аналога земельного участка той же площади, что и объект оценки. Пределы возможного расхождения площадей объекта оценки и аналогов законодательно не закреплены. Более того, искать на рынке объекты-аналоги той же площади абсурдно, т.к. двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости (земельных участков) не существует. Существующие методики оценки учитывают эту особенность рынка недвижимости. Именно для этого вводятся корректировки на различия характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Все корректировки рассчитываются оценщиком либо на основе статистических данных, либо на основе анализа рынка, публикуемого независимыми аналитическими агентствами.

Корректировка на площадь земельного участка вводилась на основании данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2025 «Земельные участки. Часть 2. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.» Нижний Новгород, 2025 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А. с применением коэффициента торможения в размере -0,23 для земельных участков под индустриальное строительство:

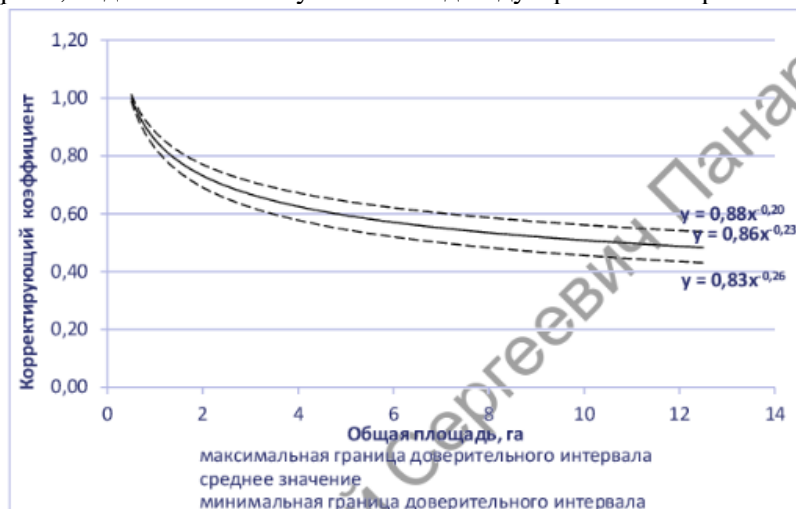


Рис. 26. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал.

Основная формула расчета:

$$K_m = (((S_o/S_a)^n)-1) \times 100$$

где, K_m – корректировка на масштаб (площадь), %;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;

S_a – площадь объекта-аналога, кв.м.;

n – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов:

$$n = \lg(C1/C2) / \lg(P1/P2)$$

где, n – коэффициент торможения;

$C1, C2$ – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

$P1, P2$ – одноименные параметры недвижимости.

Таблица 14. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K_s)	Корректировка, %
Объект оценки	994	1,0000	-
Объект-аналог №1	1 000	1,0014	0,1
Объект-аналог №2	901	0,9777	-2,2
Объект-аналог №3	1 523	1,1031	10,3
Объект-аналог №4	1 127	1,0293	2,9
Объект-аналог №5	1300	1,0637	6,4

Наличие инженерных коммуникаций:

Немалое значение имеет наличие или отсутствие коммуникаций на земельном участке. Объект оценки на дату оценки обеспечен инженерными коммуникациями, у объектов аналогов коммуникации отсутствуют, корректировка на коммуникации для объектов-аналогов не вводилась, поскольку рыночная стоимость земельного участка определялась без учета улучшений.

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости

Наименование показателя	Единица измерения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения	руб.	360 000	150 000	300 000	300 000	400 000
Площадь	кв.м.	1 000	901	1 523	1 127	1 300
Цена предложения	руб./кв.м.	360	166	197	266	308
Корректировка на передаваемые имущественные права	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	360	166	197	266	308
Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	360	166	197	266	308
Корректировка на условия продажи	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	360	166	197	266	308
Корректировка на условия рынка (дата предложения)	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	360	166	197	266	308
Корректировка на условия рынка (возможность торга)	%	-16,5	-16,5	-16,5	-16,5	-16,5
Скорректированная цена	руб./кв.м.	301	139	165	222	257
Корректировка на месторасположение	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	301	139	165	222	257
Корректировка на вид разрешенного использования	%	-19,0	-19,0	-19,0	-19,0	-19,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	244	113	134	180	208
Корректировка на наличие свободного доступа к объекту	%	-14	-14	-14	-14	-14
Скорректированная цена	руб./кв.м.	210	97	115	155	179
Корректировка на площадь земельного участка	%	0,1	-2,2	10,3	2,9	6,4
Скорректированная цена	руб./кв.м.	210	95	127	159	190
Корректировка на форму земельного участка	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	210	95	127	159	190
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	210	95	127	159	190
Коэффициент вариации	%	29,76				
Совокупная поправка по модулю		0,4167	0,4277	0,3553	0,4023	0,3831
Баллы достоверности каждого аналога		1,0264	1,0000	1,2038	1,0631	1,1164
Весовой коэффициент		0,1897	0,1849	0,2225	0,1965	0,2064
Средневзвешенная стоимость	руб./кв.м.	156				
Рыночная стоимость объекта оценки с применением сравнительного подхода	руб.	155 000				

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Использование трех подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Для устранения противоречия между результатами применяется процедура согласования результатов. Окончательная оценка стоимости объекта устанавливается после анализа соотношений между результатами, полученными разными подходами, исходя из того, какие подходы (методы) по мнению Оценщика наиболее применимы к данному объекту и в какой мере "идеология" каждого из них отражает мотивации потенциальных и типичных (гипотетических) продавцов и покупателей таких объектов с учетом состояния рыночной среды.

Поскольку в своих расчётах Оценщик при определении рыночной стоимости годовой арендной платы исключил два из трёх существующих подходов к оценке (сравнительный и затратный), весовая доля доходного подхода принята за единицу.

Поскольку в своих расчетах Оценщик при определении рыночной стоимости исключил два из трёх существующих подходов к оценке (доходный и затратный), весовая доля затратного подхода принята за единицу.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки земельного участка, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки и рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектом оценки, которые представлены в таблицах ниже.

Таблица 16. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке):	
Затратный подход:	Не применялся
Доходный подход:	Не применялся
Сравнительный подход:	155 000 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки (руб.)	155 000 руб.

6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в настоящем Отчете, с учетом сделанных допущений, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 22 мая 2025г., составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, общей площадью 993,85 кв.м. с кадастровым номером 54:17:022301:91, категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: для производственной деятельности, адрес: обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, дом 1 «Б»	155 000 (Сто пятьдесят пять тысяч) руб.

Оценщик ООО «Альянс»



Панарин Д.С.

С уважением, директор ООО «Альянс»



Савельев В. В.

7. ПРИЛОЖЕНИЕ

7.1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ЗАКЛЮЧЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ И ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ (ПРИ ИХ НАЛИЧИИ)

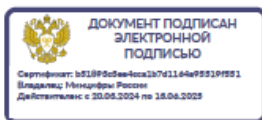
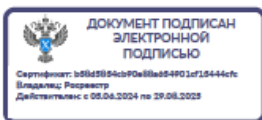
В Приложении представлены копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, прочая информация.

Специальные экспертизы не проводились.

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	54:17:022301:91

Сведения об основных характеристиках объекта

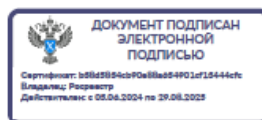
Номер кадастрового квартала	54:17:022301
Дата присвоения кадастрового номера	27.04.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Солнечная, дом 1 "Б"
Площадь, м ²	993.85, Уточненная площадь, погрешность 7.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	39286.47
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	54:17:022301:89
Виды разрешенного использования	для производственной деятельности
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Дамм Эдуард Иоганесович



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	54:17:022301:91

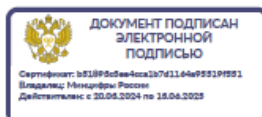
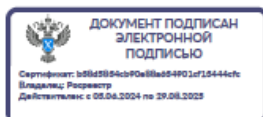
Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Дамм Эдуард Иоганесович, 10.07.1969, СНИЛС 068-453-657 99, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 50 14, номер: 281580, выдан: Отделение УФМС России по Новосибирской области в Маслянинском районе 23.07.2014
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 54-54-17/001/2009-120, 03.02.2009
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи здания с земельным участком, выдан 19.01.2009 Акт приема-передачи здания с земельным участком, выдан 19.01.2009
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	54:17:022301:91
1.2	1.2
Правообладатель (правообладатели)	Файзуллин Хамидулла Ахмадуллин, 08.07.1934
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 54-54-17/009/2008-242, 11.01.2009
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	03.02.2009, 54-54-17/001/2009-120
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



7.2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

← → ↻ avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4749663819?context=H4...

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



360 000 ₽

36 000 ₽ за сотку

8 980 110-80-55

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Никита

Частное лицо

На Авито с декабря 2021



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Новосибирская обл., Маслянинский муниципальный округ,

с. Мамоново, ул. Николая Косых, 8

[Показать карту](#) ▾

Описание

Отличное расположение земельного участка под строительство жилого дома. Удобная развязка. До остановки общественного транспорта 2 минуты, детский сад 1 минута, школа 5 мин, все магазины в шаговой доступности. Участок ровный, ухоженный, в круговую огорожен забором. Газ, вода подведены к участку. К участку имеются два подъезда основной с улицы и технический проезд сзади. С документами полный порядок, арестов, запретов, обременений нет. Соседи хорошие, отзывчивые, яркие представители активного образа жизни)))

№ 4749663819 · 7 мая в 17:21 · 187 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Сообш

https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4749663819?context=H4slAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OjBb0dGRFZFandLQ29HenJVljt9dW7e5z8AAAA

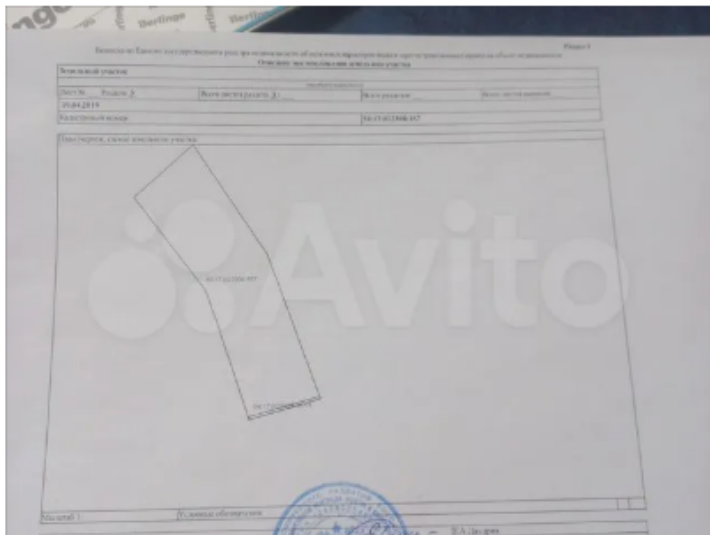
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

150 000 ₹

15 000 ₹ за сотку

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

- Ещё продаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Ли́ка
Частное лицо
На Авито с декабря 2023
Документы проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Новосибирская обл., Маслянинский муниципальный округ, с. Мамоново, Бердская ул. [Показать карту](#)

Описание

Участок находится в экологическом чистом месте, недалеко располагается река а так же остановка общественного транспорта . По дополнительным вопросам пишите в WhatsApp, номер указан в объявлении, с радостью отвечу.

№ 4709843685 · 13 мая в 20:35 · 448 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4709843685?context=H4sIAAA AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIuRWVhV3VybkFIOGJkM2R Jlt9sbemVT8AAAA

Общая площадь участка уточнена согласно данным публичной кадастровой карты:

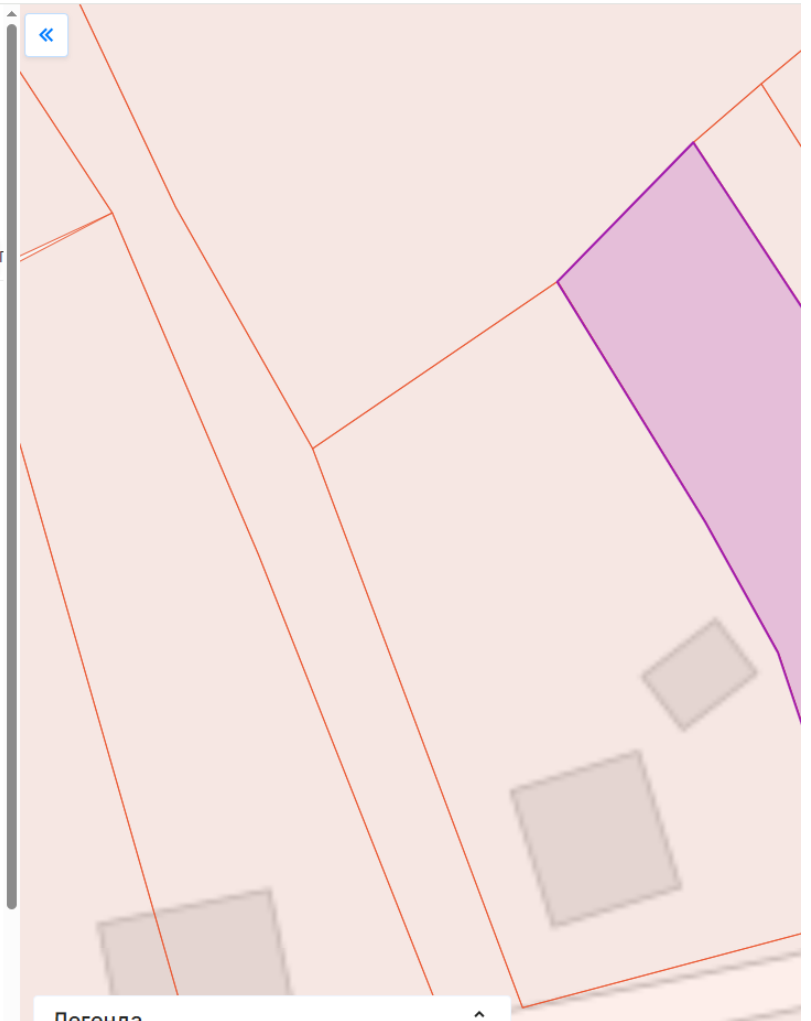
[← Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 54:17:022308:167



Информация **Сервисы** Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	23.07.2018
Кадастровый номер	54:17:022308:167
Кадастровый квартал	54:17:022308
Адрес	Новосибирская область, р-н Маслянинский, с Мамоново, ул Бердская
Площадь уточненная	901 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная





Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 14 сот. (ИЖС)

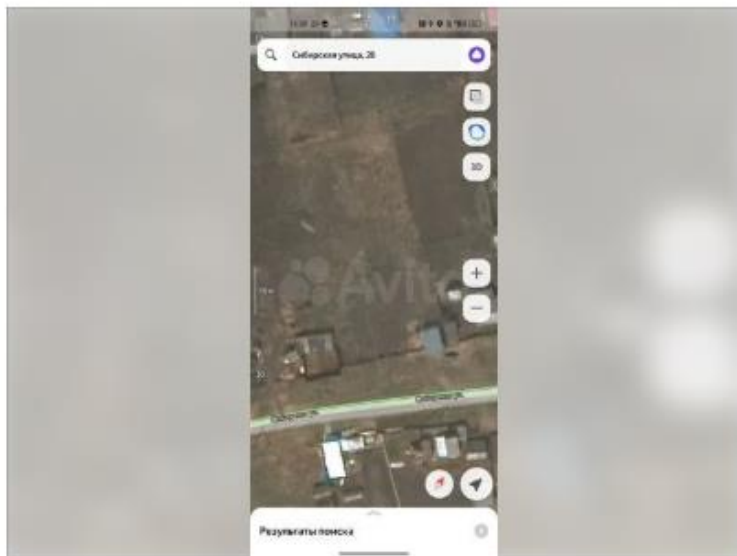
300 000 ₽

21 429 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елизавета
Частное лицо
На Авито с ноября 2020

E

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 14 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Новосибирская обл., Маслянинский муниципальный округ,
с. Мамоново, Сибирская ул., 26

Показать карту

Описание

Продам участок имеется газ, свет, вода

№ 7272696139 · 2 мая в 16:46 · 124 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_7272696139?context=H4sIAAA
AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiI4IjtzOjE2OjIjRdDZXVUxhTHdMOWNVN
mPHjt9x27Hsz8AAAA

Общая площадь участка уточнена согласно данным публичной кадастровой карты:

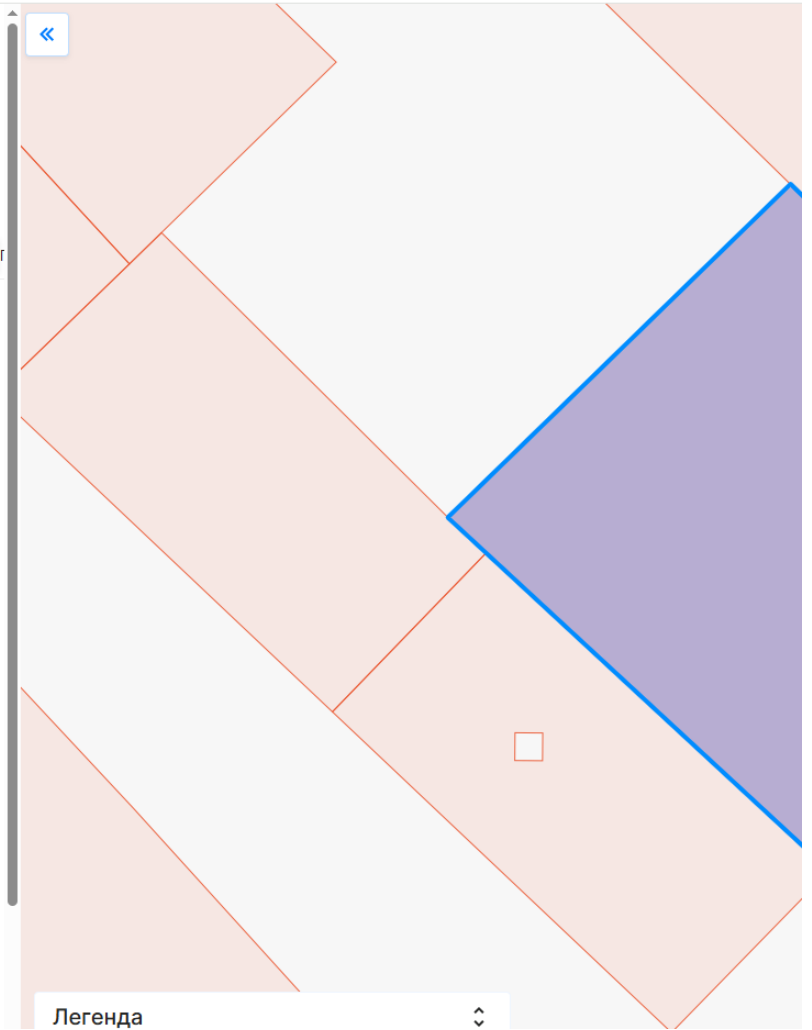
Назад в выделенные объекты

Земельный участок: 54:17:022306:112



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.11.2005
Кадастровый номер	54:17:022306:112
Кадастровый квартал	54:17:022305
Адрес	обл. Новосибирская, р-н Маслянинский, с. Мамоново, ул. Сибирская, дом 26
Площадь уточненная	1 523 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная



Легенда



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

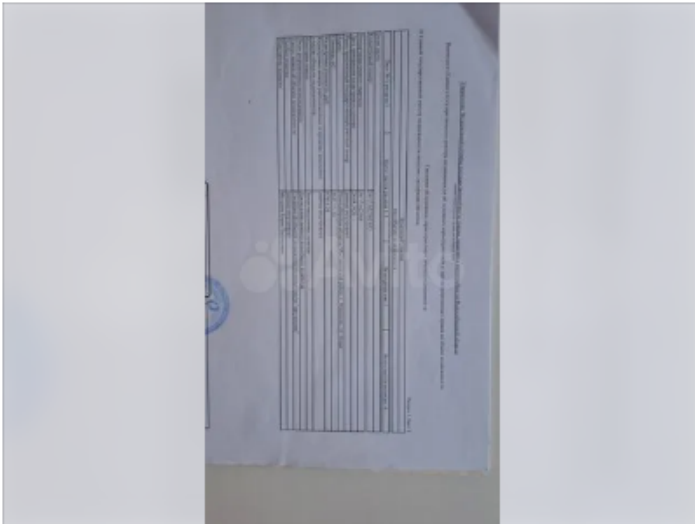
300 000 Р

25 000 Р за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 923 892-41-99

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Борис

Частное лицо

На Авито с марта 2022

Документы проверены

Б

Подписать на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Новосибирская обл., Маслянинский муниципальный округ,
с. Мамоново

Показать карту

Описание

Продам земельный участок ЛПХ.

№ 7321056136 · 22 апреля в 20:13 · 60 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Сообщен

https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_7321056136?context=H4sIAAA AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjBb0dGRFZFandLQ29HenJV Ijt9dW7e5z8AAAA

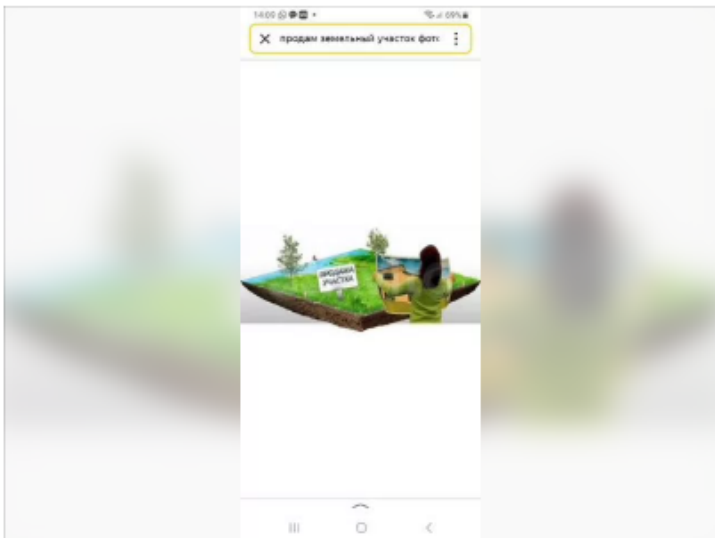
Общая площадь участка уточнена согласно данным изображений в объявлении о продаже

Участок 13 сот. (ИЖС)

400 000 ₽

30 769 ₽ за сотку

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



8 931 893-00-09

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга
Частное лицо
На Авито с июня 2021

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 13 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Новосибирская обл., Маслянинский муниципальный округ, с. Мамоново, Берёзовая ул. [Показать карту](#)

Описание

Продаётся замечательный участок земли 13 соток в с. Мамоново, ул. Берёзовая Маслянинского муниципального округа, под строительство жилого дома. Газ, вода, электричество по границе участка. Дорога асфальт. В шаговой доступности современный детский сад "Ленок", молодёжный парк (по тропинке 3 минуты). Рядом остановка общественного транспорта. Реальному покупателю торг. Подъезд к участку с двух сторон. Земля в собственности, официальное оформление в МФЦ. Просмотр по договорённости.

№ 4478592771 · 2 мая в 14:35 · 127 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/maslyanino/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_4478592771?context=H4sIAA AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjBbB0dGRFZFandLQ29He nJVIjt9dW7e5z8AAAA

7.3. Копии документов, содержащие сведения об оценщике и Исполнителе



27348044

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 5691R/776/5000725

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «03» февраля 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «АльЯНС»
630054, ОБЛАСТЬ НОВОСИБИРСКАЯ, Г. НОВОСИБИРСК, УЛ. ПЛАХОТНОГО, Д. 27/1, ОФИС 300
ИНН: 5404052243 КПП: 540401001
ОГРН: 1175476012480

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfasirah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «21» февраля 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «20» февраля 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

5 415,00 (Пять тысяч четыреста пятнадцать и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «21» февраля 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

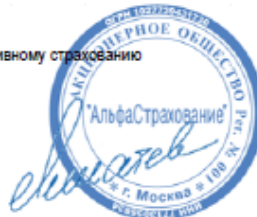
Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аллатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 5691R/776/500019/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5691R/776/500019/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Панарин Дмитрий Сергеевич
Россия, г. Новосибирск, ул. Вертковская, д. 40, кв.57
2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Бх»
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «28» июня 2023 г. по 24:00 часов «27» июня 2025 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Заместитель директора - руководитель блока

Козлов Олег Владимирович

Ф.И.О.
Доверенность № 7577/22N от 29.09.2022г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Яблокова Ольга Анатольевна
Электронная почта: YablokovaOA@alfastrah.ru

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1816

Министерство образования и науки Российской Федерации

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
1 П X 000280

Настоящий диплом выдан Панарину
Дмитрию Сергеевичу
в том, что он(а) с 25 ноября 2013 г. по 17 июня 2014 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку и (на) Новосибирском
государственном университете экономики
и управления «НИИХ»
по программе «Выска стоимости
предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от 17 июня 2014 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Панарина
Дмитрия Сергеевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере выска
предприятия (бизнеса)



Представитель
аттестационной комиссии
Директор (Директор)
Смирнов
Город Новосибирск 014



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Панарин Дмитрий Сергеевич

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0626

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041584-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

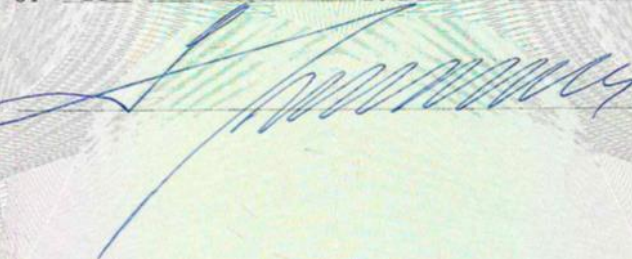
«Оценка недвижимости»

выдан Панарину Дмитрию Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.

АО «Опцион» - Москва, 2021 г. - № 13/14 872

