

ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»

ОГРН 1237800111823. ИНН 7804704377 КПП 780401001

Юр. Адрес: 195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д. 22, кв. 23
Свидетельство об аккредитации в Ассоциации Арбитражных управляющих
«Содружество», срок до 04 июня 2026 г.

ОТЧЕТ № 409/26 ОБ ОЦЕНКЕ

**рыночной стоимости объекта недвижимости -
земельный участок с кадастровым номером
56:21:1413031:44, расположенный по адресу:
Российская Федерация, Оренбургская область,
Оренбургский муниципальный район, сельское
поселение Нежинский сельсовет, СНТ «Приозерное»,
участок № 499, обще площадью 468 кв.м.**

Заказчик:

Силкина Елизавета Вадимовна

Исполнитель:

**ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ
ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»**

**ИНН 7804704377
195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург,
ул. Замшина, д 22, кв. 23**

Дата оценки:

19 февраля 2026 г.

Дата составления отчета:

20 февраля 2026 г.

**Санкт-Петербург
2026 г.**

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	6
2.1.	<i>Ограничения и пределы применения полученного результата</i>	<i>6</i>
2.2.	<i>Основные допущения и ограничения</i>	<i>6</i>
2.3.	<i>Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации</i>	<i>7</i>
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
4.	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	9
5.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	14
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.1.	<i>Описание местоположения Объекта оценки</i>	<i>15</i>
a.	<i>Описание местоположения Объекта оценки</i>	<i>16</i>
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8.1.	<i>Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации и регионов по итогам 2025 года</i>	<i>19</i>
8.2.	<i>Основные показатели социально-экономического развития Оренбургской области за 2025 год.....</i>	<i>24</i>
9.	АНАЛИЗ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	26
10.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	28
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
12.	ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	35
12.1.	<i>Подходы к оценке недвижимости</i>	<i>35</i>
12.2.	<i>Выбор методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок</i>	<i>37</i>
13.	Определение стоимости объекта в рамках сравнительного подхода	42
14.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	50
14.1.	<i>Согласование результатов</i>	<i>50</i>
15.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	51
16.	ПРИЛОЖЕНИЯ	52

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки Договор №409/26 от 19 февраля 2026 г.

Таблица 1 Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки (пп. 1, п.3 ФСО IV)	1. Земельный участок с кадастровым номером 56:21:1413031:44, расположенный по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, СНТ «Приозерное», участок № 499, общей площадью 468 +/- 15 кв.м.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п. 8 ФСО 7)	Совпадает с объектами оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8, ФСО 7)	Совпадает с объектами оценки
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (п. 8, ФСО 7)	Право собственности – Ершова Галина Васильевна; дата рождения: 05.06.1972; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 53 17 № 713628
Цель оценки (пп. 2 п. 3 ФСО IV)	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках процедуры банкротства с целью продажи на торгах
Предпосылки стоимости	Предполагается сделка с объектом оценки. Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими лицами. Предполагаемое использование объекта - в предположении наиболее эффективного использования. Характер сделки – добровольная.
Ограничения (обременения) имущественных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п. 8, ФСО 7)	Не зарегистрировано
Указание на соблюдение требований Закона об оценке (пп. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости (пп. 4 п. 3 ФСО IV)	Рыночная стоимость
Дата оценки (пп. 5 п. 3 ФСО IV)	На дату составления договора
Специальные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)	Осмотр объекта производит заказчик либо его представитель
Иные существенные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)	отсутствуют
Ограничения оценки (пп. 7 п. 3 ФСО IV)	отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ (пп. 8 п. 3 ФСО IV)	Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке (пп. 9 п. 3 ФСО IV)	Отчет об оценке составляется в бумажной или электронной форме
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (пп. 2 п. 4 ФСО IV)	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки) (пп. 3 п. 4 ФСО IV)	Информация отсутствует
Формы представления итоговой стоимости (пп. 4 п. 4 ФСО IV)	<ul style="list-style-type: none"> • В виде числа по математическим правилам округления в рублях • Оценщик не должен приводить в отчете об оценке суждение о

	<p>возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> Итоговый результат оценки представить в российских рублях без расчета величины НДС: в соответствии с пп. 15 п 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).
Специфические требования к отчету об оценке (пп. 5 п. 4 ФСО IV)	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин (пп. 6 п. 4 ФСО IV; п. 9 ФСО 7)	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется

Таблица 2 Данные об исполнителе, оценщике, заказчике

Данные об Исполнителе	
Реквизиты	<p>ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24» ОГРН 1237800111823 ИНН 7804704377 КПП 780401001 Юр. Адрес : 195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург, ул. Замшина, д 22, кв. 23 Банковские реквизиты: р\с 40702 810 8 1000 1502065 банк – АО «ТИНЬКОФФ БАНК» ИНН банка 7710 140679 БИК банка 044525974 к.с. банка 30101 810 1452 5000 0974 юр. Адрес банка: Москва, 127287, ул. Хуторская 2-я, д. 38А стр. 26</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Данные об Оценщике	
<p>Матыгина Елена Викторовна, является членом Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация Оценщиков "СПО") регистрационный номер 0341 от «21» января 2010 года. Местонахождение: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233. Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Матыгина Елена Викторовна) № 16, выданный организацией: СПАО "Ингосстрах". Период страхования с 01.01.2025 по 31.12.2026. Страховая сумма 3 000 000 (три миллиона руб.) Диплом о профессиональной переподготовке ПП №595385, выданный Межотраслевым институтом по повышению квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 01 июля 2004 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 7017. Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом 30 октября 2006 г., регистрационный номер 1017/2006.</p>	

Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным университетом 27 ноября 2009 г., регистрационный номер 351.
Квалификационный аттестат направление «Оценка недвижимости»: №039088-1 от 19 июня 2024 года. Срок действия: до 19 июня 2027 г.

Данные о Заказчике

Реквизиты	Силкина Елизавета Вадимовна ИНН 667111340401 Почтовый адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул.Энгельса, д. 36, оф. 502/1 тел.: 89634493258, e-mail: 89634493258@mail.ru
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Результаты расчета

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная на дату оценки 19 февраля 2026 года, составляет:

143 000 (Сто сорок три тысячи) рублей.

Генеральный директор ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ
ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»



А.С.Пилипец

Оценщик



Е.В. Матыгина

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

2.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
2. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
3. Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
5. Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

2.2. Основные допущения и ограничения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам;
2. Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров, оцениваемого имущества и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика и Собственника, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком и Собственником;
3. При проведении оценки Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов. В частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных материалах;
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

5. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут проданы на рынке по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
6. Итоговый результат оценки представлен в виде рыночной стоимости объекта оценки в рублях. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется.
7. Оценщик не проводил осмотра Объекта оценки, так как доступ на объект предоставлен не был. Данные по состоянию имущества были предоставлены Заказчиком, фотоматериалы объекта оценки предоставлены заказчиком. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию и в рамках данного Отчета Оценщик принимает все данные, предоставленные специалистами Заказчика, как достоверные. Таким образом, стоимость Объекта оценки является актуальной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки.

2.3. Специальные допущения - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации

Отсутствуют.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общие стандарты	Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)
Специальные стандарты	<p>Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.</p> <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. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.</p>
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»
Стандарты и правила оценочной деятельности «Сообщества профессионалов оценки, утвержденные Протоколом №2 от 03 марта 2008 года.	

4. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные

(характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования

объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие

затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Проведение оценки рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. **Согласование Задания на оценку** Заказчиком оценки и Оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее-договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст.3813; 2021, №27, ст.5179) (далее-Федеральный закон);
2. **Сбор и анализ информации**, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - **Осмотр Объекта:** на данном этапе Оценщики проводят визуальный осмотр и фотофиксацию объекта недвижимого имущества.
 - **Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.
 - **Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимыми с ним другими объектами, недавно проданными. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами в области продаж объектов недвижимости целевого рынка.
3. **Применение подходов к оценке**, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки величины убытков, а также рыночной стоимости объекта недвижимости рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. **Согласование промежуточных результатов**, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. **Составление отчета об оценке объекта оценки.** На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость искомых величин на основании результатов в всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

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

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Данный отчет выполнен на основании документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком оценки.

Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки:

- Задание на оценку,
- выписка из ЕГРН на объект оценки от 23.07.2025 г. № КУВИ-001/2025-141880684

Источники внешней информации:

Для определения рыночной стоимости Оценщиком использовалась информация, полученная из следующих источников:

- Бюллетень «Недвижимость»: www.bn.ru;
- База данных сервера <https://spb.cian.ru/>;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере www.economy.gov.ru;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере Управления Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области <https://56.rosstat.gov.ru>;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере СтатРиэлт- <https://statrielt.ru/>;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере: <https://rosstat.gov.ru>, <https://torgi.gov.ru>.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Описание местоположения Объекта оценки

Согласно заданию на оценку объектом оценки является объект недвижимого имущества –

Земельный участок с кадастровым номером 56:21:1413031:44, расположенный по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, СНТ «Приозерное», участок № 499, общей площадью 468 кв.м.

Описание объекта недвижимости сделано на основании документов, предоставленных Заказчиком. Вся информация об объекте недвижимости, приведенная в данном разделе, актуальна на дату оценки.

Таблица 3 Описание объекта оценки

Характеристики земельного участка	
Кадастровый номер участка	56:21:1413031:44
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	ведение садоводства (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка 13.2)
Площадь	468 м ²
Местоположение	Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, СНТ «Приозерное», участок № 499
Имущественные права на земельный участок	Собственность: Ершова Галина Васильевна; дата рождения: 05.06.1972 г.р.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровая стоимость	43 875 руб. ¹
Форма участка	Прямоугольная
Рельеф	Равнинный
Возможность круглогодичного доступа к участку	Имеется
Инженерные сети	отсутствуют

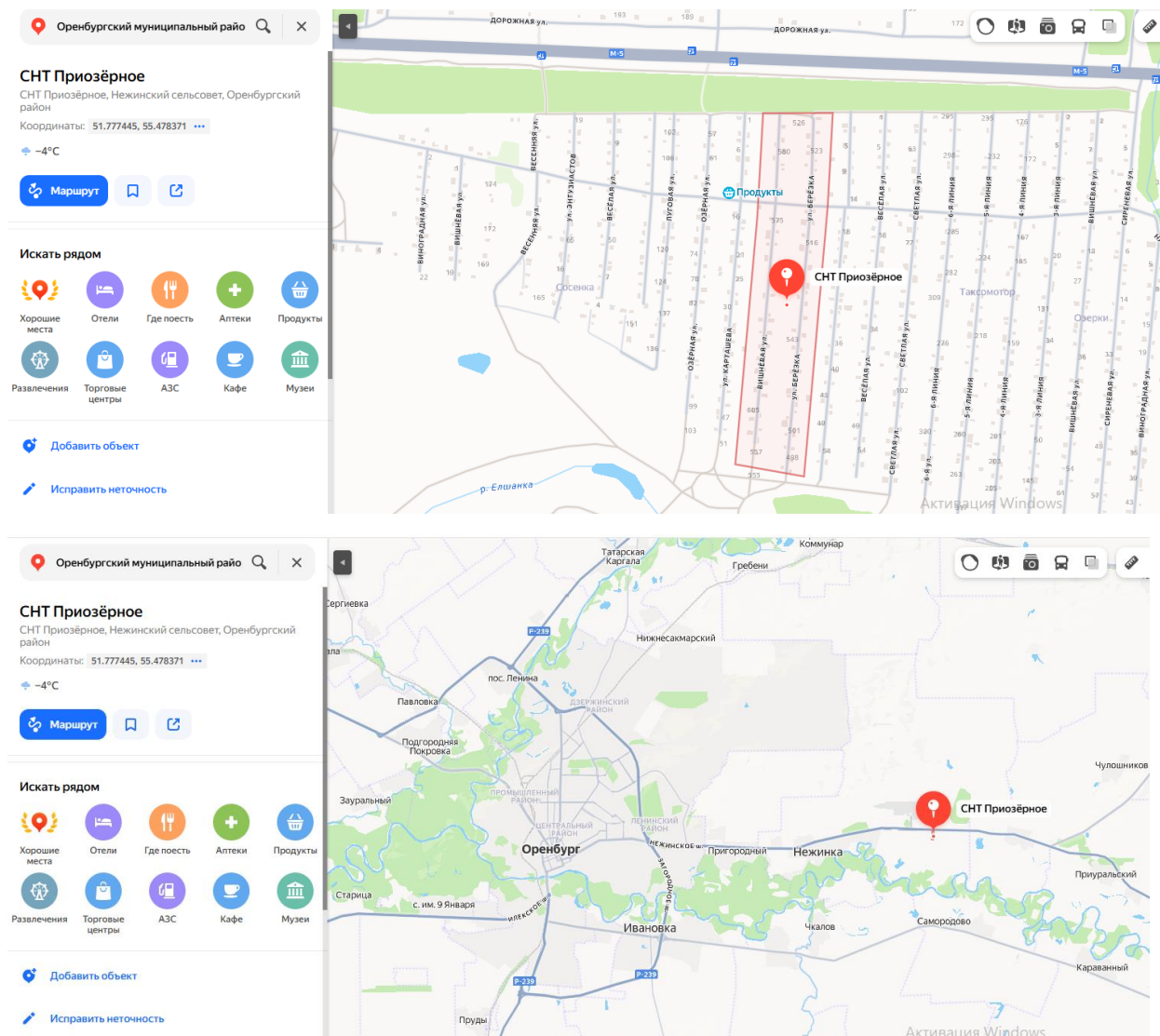
Фотографии предоставлены заказчиком.



¹ По данным: <https://nspd.gov.ru>

а. Описание местоположения Объекта оценки

В соответствии с существующим административно-территориальным делением объект оценки расположен в Оренбургском муниципальном районе Оренбургской области.



Описание Оренбургской области ²

Оренбургская область (Оренбуржье) — субъект Российской Федерации. Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Уральского экономического района.

Население составляет 1 816 898 чел. (2025 г.).

Согласно Уставу Оренбургской области и Закону «Об административно-территориальном устройстве Оренбургской области», данный субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы:

- 29 районов
- 6 городов

² Источник: <https://ru.wikipedia.org>,

- 1 закрытое административно-территориальное образование.

На территории Оренбургской области успешно функционируют два филиала ОАО «РЖД»: Оренбургское отделение Южно-Уральской железной дороги и Самарское отделение Куйбышевской железной дороги. Эксплуатационная длина путей ЮУЖД составляет 1643,3 км, в том числе электрифицированных линий — 511,7 км, а эксплуатационная длина путей Куйбышевской железной дороги — 115 км.

Воздушный транспорт Оренбургской области представлен авиакомпанией ОАО «Оренбургские авиалинии», государственным унитарным предприятием (ГУП) «Международный аэропорт Оренбург» и государственным унитарным предприятием (ГУП) «Аэропорт Орск».

Газопроводная и нефтепроводная системы Оренбуржья представляют собой сложные сооружения, состоящие из многониточных коридоров трубопроводов, узлов приёма и запуска, надводных, подводных, балочных переходов через автомобильные и железные дороги.

Ведущие отрасли экономики — топливная промышленность, чёрная и цветная металлургия, химическая, нефтехимическая и пищевая отрасли. На территории Оренбургской области находится крупнейшее в России Оренбургское газоконденсатное месторождение. Ведётся добыча нефти в районе Предуралья, железных (Халиловское месторождение), медных (Гайское месторождение) и никелевых руд, асбеста (Киембаевское месторождение), каменной соли (Илецкое месторождение). Крупнейшие предприятия области — производственные объединения «Оренбургнефть», «Газпром добыча Оренбург», «Орскнефтеоргсинтез», «Оренбургские минералы», акционерные общества «Уральская сталь» (Новотроицк), «Южуралникель» (Орск), Орский завод лёгких металлоконструкций, Медногорский медно-серный комбинат, Гайский горно-обогатительный комбинат.

Сельское хозяйство в области зерново-животноводческого направления. Широко известна в мире продукция Оренбургского комбината пуховых платков. Курортное направление включает Солёное озеро в Соль-Илецке и Бальнеогрязевой курорт в Гае, и др.

Область занимает четвёртое место в списке нефтедобывающих регионов России. Доля добычи в стране — 4,5 % . Топливая промышленность является ведущей отраслью Оренбургской области. Около 60 % нефти добывается в Курманаевском, Первомайском, Сорочинском районах.

На территории открыто 192 месторождения нефти и газа. Сейсморазведкой подготовлено к глубокому поисковому бурению 165 структур с общими перспективными ресурсами нефти 222 млн тонн, свободного газа — 646 млрд м³, конденсата — 81 млн тонн. Выявлено 524 структуры, перспективные на нефть и газ.

На юго-восточной окраине Бугуруслана установлен памятный знак в честь трудового подвига оренбургских нефтяников. На этом месте, в слободке за речкой Тарханкой, в конце улицы Пионерской, 26 июля 1937 года скважина № 1 дала первую промышленную нефть Оренбуржья.

Развито сельскохозяйственное, транспортное машиностроение и станкостроение. Основной отраслью является тяжёлая промышленность. Доля продукции машиностроения в объёме промышленного производства составляет около 8,3 %.

Около 30 % промышленной продукции области приходится на металлургию. Предприятия чёрной и цветной металлургии являются градообразующими. Сталь Орско-Халиловского металлургического комбината используется при строительстве газопроводов, мостов, электродвигателей и вагонов, сельскохозяйственных машин.

Главным предприятием чёрной металлургии является ОАО «Уральская Сталь», имеется и ряд других крупных предприятий.

По состоянию на 2020 год в Оренбургской области более 770 тысяч человек (39,3 % населения) проживает в сельской местности.

Чернозёмы занимают 79 % пахотных угодий Оренбургской области (в зоне чернозёмов 12 % солонцов), а тёмно-каштановых почв 16 %, где площадь солонцов составляет 36 %. Остро стоит вопрос сохранения почвенного покрова от водной и ветровой эрозии, повышение урожайности сельхозкультур. Поэтому важное значение для Оренбургской области имеет современная система земледелия, т. н. система нулевой обработки почвы, также известная как No-Till (англ. не вспахивать).

На территории области расположены три особо охраняемые природные территории федерального значения: Оренбургский заповедник, заповедник «Шайтан-Тау» и национальный парк Бузулукский бор. Федеральное государственное бюджетное учреждение «Объединённая дирекция государственных природных заповедников „Оренбургский“ и „Шайтан-Тау“» (сокращённо ФГБУ «Заповедники Оренбуржья») осуществляет управление государственными природными заповедниками «Оренбургский» и «Шайтан-Тау».

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынки имущества функционируют под влиянием факторов различных групп, которые необходимо учитывать при оценке данного вида имущества. К таким факторам относятся: политические, экономические, социально-культурные, демографические и другие.

Ниже приведены краткие обзоры макроэкономической ситуации в Российской Федерации, социально-экономические показатели развития Оренбургской области.

8.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации и регионов по итогам 2025 года³

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке). По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

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

3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году², что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г). В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре. Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г. В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре. При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь

³ Подготовлено по данным Министерства экономического развития Российской Федерации (интернет-источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf)

зафиксированы двузначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

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

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

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

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

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

6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре.

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

8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г). В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре. Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год).

Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре. Платные услуги населению за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

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

10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре).

Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ³	-	-	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	96 772 ²	-	-	98 193	99 707	98 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,2 ³	-	-	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	78,1	78,4	78,3	78,3	78,5	78,5	78,1	75,5	76,1	78,4	78,3	78,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	78,1	78,1	78,0	78,0	78,2	78,2	78,2	76,1	76,1	78,1	78,0	78,2	78,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,2	61,4	61,3	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.

³ В январе-ноябре 2025 г.

⁴ Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

** Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

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

ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

8.2. Основные показатели социально-экономического развития Оренбургской области за 2025 год⁴

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Декабрь 2025г.	В % к		2025г.	В % к 2024г.	Справочно: 2024г. в % к 2023г.
		декабрю 2024г.	ноябрю 2025г.			
Индекс промышленного производства		98,0	106,3		98,9	97,1
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", млн руб.	23216,4	92,3	138,2	149985,6	100,2	105,3
Грузооборот автомо- бильного транспорта ¹⁾ , млн т·км	227,4	в 2,1р.	102,5	2543,5	196,8	120,5
Оборот розничной торговли, млн руб.	59989,8	111,1	110,7	617015,7	107,5	106,9
Ввод в действие жилых домов, тыс.м ² общей площади жилых помещений	69,1	120,1	91,7	1206,0	101,4	105,3
Индекс потребитель- ских цен		105,9	100,6		109,3	108,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾		84,3	91,3		88,5	121,7
Численность зарегист- рированных безработ- ных ³⁾ , тыс.чел.	5,7	103,9	110,1	5,6 ⁴⁾	95,7	80,4

¹⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

²⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

³⁾ По данным министерства труда и занятости населения Оренбургской области.

⁴⁾ В среднем за период.

	Ноябрь 2025г.	В % к		Январь- ноябрь 2025г.	В % к январю- ноябрю 2024г.	Справочно: январь- ноябрь 2024г. в % к январю- ноябрю 2023г.
		ноябрю 2024г.	октябрю 2025г.			
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций:						
номинальная, руб.	71484,3	115,0	98,6	72310,1	117,4	119,5
реальная		107,2	97,8		107,1	110,8

9. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса.

Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

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

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

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

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

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Объект оценки представляет собой незастроенный земельный участок, без коммуникаций, на дату оценки не используется.

Таким образом, объект оценки отнесен к следующим сегментам рынка:

- По назначению (согласно данным визуального осмотра) – земельный участок;
- Объект оценки является условно доходной недвижимостью;
- В зависимости от степени представленности объектов – распространенные объекты;
- В зависимости от экономической активности регионов – активный рынок,
- В зависимости от степени готовности – готовый объект.

На основании приведённой выше информации объект оценки отнесен к сегменту жилой недвижимости: земельный участок.

10. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН⁵

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения. Земельный участок является основой для рынка строительства и реконструкции объекта недвижимости и бизнеса, поэтому он во многом определяет возможности их роста. Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка.

В настоящий момент использование земли может вестись только на правах аренды или собственности. Земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки включает право владеть, пользоваться и распоряжаться ими с соблюдением ограничений и иных условий, установленных законом или договорами. Данное право закреплено в Конституции РФ (ч.2 ст.36), в ГК РФ (п.3 ст.129, п.3 ст.209).

Земельные ресурсы в России по пространственному и качественному фактору занимают первое место в мире. Последние статистические данные показали, что земельный фонд России составляет 1709,8 млн. га. Территория РФ занимает 12,9% суши земного шара. Удельный вес пашни в России составляет 9,5% от всех распаханых земель в мире. Площадь под лесами приблизительно равна 21% от мировых лесопокрытых территорий. Наша страна располагает 55% самых плодородных черноземов мира. Воронежские чернозёмы приняты в качестве мирового эталона плодородия почв. И только на территории нашей страны ещё остались некоторые пространства, которые никогда не подвергались природным катаклизмам (землетрясениям, засухам, ураганам, затоплениям) и экологически чистые земли.

Сам по себе рынок земли сложен и многогранен, регламентируется множеством законодательных актов, регулируется государством, напрямую связан с такими процессами как градостроительная деятельность, сельскохозяйственная политика, планы территориального зонирования, охрана окружающей среды и другими. Чтобы предметно говорить о рынке земли, требуется определить основные составляющие самого рынка (типы земель), собственников земли, способы передачи прав собственности.

Согласно Земельному Кодексу Российской Федерации, земельный участок – это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Рынок земли регулируется следующими основными нормативными документами:

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. №136-ФЗ с дополнениями и изменениями;

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000г. №117-ФЗ с дополнениями и изменениями;

Согласно действующему законодательству, государственный учет земель в Российской Федерации, осуществляется по категориям земель и угодьям. Отнесение земель к категориям проводится в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

⁵ Источник информации: <https://www.im.ru/index/>

В соответствии с п.1 ст.7 Земельного кодекса РФ (Состав земель в Российской Федерации), 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.

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости – земельных участков:

- Объем передаваемых прав

Объем передаваемых прав – один из основных ценообразующих факторов. Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость.

- Условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств, платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.)

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного), или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

- Особые условия - группа факторов, именуемая условиями продажи,

Включает прочие субъективные условия договора, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

- Изменение цен на земельные участки за период с даты выставления на продажу объекта-аналога (заключения сделки с объектом-аналогом) до даты проведения оценки. Отличие цены предложения от цены сделки

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц.

- Уторговывание

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 1% до 20%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

- Категория земель

Подразделение земель на определенные категории имеет своей задачей упорядочение их использования в интересах настоящего и будущего поколений.

В основе подразделения земель на категории лежит наиболее общий критерий – целевое назначение земель. Целевое назначение представляет собой главную цель использования земли определенной категории, устанавливаемую земельным законодательством Российской Федерации.

Целевое назначение земель различных категорий определяет специфику, прежде всего, содержания прав и обязанностей собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей, арендаторов земельных участков и управления отдельными категориями земель. Так, права и обязанности субъектов, использующих земли сельскохозяйственного назначения, отличаются от прав и обязанностей субъектов, использующих земли поселений.

В соответствии со статьей 7 ЗК РФ земли в пределах границ Российской Федерации по целевому назначению также подразделяются на 7 категорий:

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

- Вид разрешенного использования

Не существует понятия стоимость земельного участка без указания разрешенного типа застройки. Рыночная стоимость участков всегда учитывает тип, доходность бизнеса или единого объекта недвижимости, а значит, и стоимость земли в разных случаях будет различаться.

- Местоположение и транспортная доступность

На стоимость объектов коммерческой недвижимости оказывает большое влияние фактор их местоположения – нахождение в определённой территориально-ценовой зоне, а также удалённость от областного центра и центра населенного пункта, в котором он расположен. Чем дальше объект недвижимости расположен от областного центра и центра населенного пункта, в котором он расположен, тем дешевле стоимость его кв. м.

- Расположение относительно крупных автодорог

Расположение объекта (1-я линия, внутриквартально) оказывает существенное влияние на стоимость.

- Инженерно-технические коммуникации

Для целей оценки рыночной стоимости земельных участков целесообразно рассматривать влияние на рыночную стоимость только фактора возможности или невозможности подключения к существующим сетям инженерно-технического обеспечения.

Для земельных участков, расположенных в черте населенных пунктов, условия возможности подключения к существующим сетям инженерно-технического обеспечения сопоставимы.

- 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.

- Улучшения земельного участка

Строения на земельном участке значительно влияют на формирование его стоимости.

- Фактор масштаба (площадь)

Одним из основных ценообразующих факторов для земельных участков является фактор масштаба. *Фактор масштаба* учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Как правило, стоимость продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Оценщиком проведен анализ сегмента рынка объекта оценки и выбраны сопоставимые объекты оценки:

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес (местоположение)	Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, За Рулем СНТ	Оренбургская область, Оренбургский район, Экспресс СНТ	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Экспресс, 41-я линия, 865	Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, Бытовик СНТ, 10-я линия, 255
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия (тип) сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	февраль 2026	февраль 2026	февраль 2026	февраль 2026
Характеристики местоположения				
Район	Оренбургский	Оренбургский	Оренбургский	Оренбургский
Разрешенное использование	садоводство	садоводство	садоводство	садоводство
Локальное расположение	однородная застройка	однородная застройка	однородная застройка	однородная застройка
Физические характеристики				
Площадь земельного участка, кв.м	500	1 000	1 000	500
Наличие коммуникаций	возможность подключения	электричество	электричество, скважина	возможность подключения
Наличие построек	фундамент	некапитальный дом	нет	нет
Экономические характеристики				
Цена предложения, руб.	120 000	350 000	450 000	200 000
Цена предложения, руб./кв. м	240	350	450	400
Источник информации	https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/326990682/?mlSearchSessionGuid=065e8764adf3d45ecf4f2f8bd56e6a72	https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/289417750/?mlSearchSessionGuid=065e8764adf3d45ecf4f2f8bd56e6a72	https://www.avito.ru/nehinka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_7841760312?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5Ijt1OjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIvR1psQ2pRTlZKN2p3YUdrIj9j0petj8AAA	https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/317911029/?mlSearchSessionGuid=065e8764adf3d45ecf4f2f8bd56e6a72
Контакты	7 986 780-56-53	7 987 880-69-62	7923-889-97-45	7 987 890-32-47

Средняя цена предложения на земли с разрешенным использованием садоводство составляет 360 руб./кв.м., при разбросе от 240 до 450 руб./кв.м. (без учета скидки на торг).

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ:

Ценообразующие факторы для земельных участков:

- Передаваемые права на объект недвижимости;
- Транспортная доступность (близость к станциям метрополитена и остановкам общественного транспорта);
- Общая площадь;
- Инженерные коммуникации;
- Площадь и разрешенное использование земельного участка;
- Наличие хозпостроек на участке.

АНАЛИЗ СКИДКИ НА ТОРГ:

В процессе исследования рынка объекта оценки, выяснено, что в случае продажи и аренды недвижимого имущества из рассматриваемого сегмента рынка покупателям предлагаются скидки на торг. Информация о величине скидок на торг для разных сегментов рынка не является открытой информацией, поэтому в качестве источника информации о величине скидок на торг была использована информация Статриелт - Statrielt – информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) по состоянию на 01 января 2026 г.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statistiel:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории и в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг: срочи ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **Б-группа:** областные, республиканские и ковые города-центры с автомобильными и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Скидка на торг при продаже земельного участка составляет 8,0 % (Б группа).

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие «наиболее эффективного использования» (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *физическая осуществимость*: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;

- *юридическая допустимость*: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;

- *финансовая оправданность*: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;

- *максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

Исходя из целей и задач оценки, оценщиком принято как допущение, что единственно возможным вариантом использования объекта оценки, является его текущее использование, без рассмотрения других вариантов.

12. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

12.1. Подходы к оценке недвижимости

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

В соответствии с ФСО V определение каждого из подходов следующее:

- сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
- доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.
- затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

Затратный подход

В основе затратного подхода к оценке лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется создание объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Процедура оценки стоимости имущества с использованием затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- расчет стоимости земельного участка;
- расчет затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому, определение стоимости создания нового объекта, с учетом прибыли предпринимателя;
- определение величины накопленного износа объекта оценки, уменьшение стоимости создания нового объекта на сумму совокупного износа для получения его остаточной стоимости.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования. При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка, с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения, с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта;
- при корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Доходный подход

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объектов оценки на каком-либо временном интервале.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок / цен продажи на рынке аренды для сравнимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, и определяется действительный валовой доход;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода, и получается величина чистого операционного дохода;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока (АДДП).

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость, путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является, в основном, функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

12.2. Выбор методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок

Использование трех подходов к оценке стоимости земельных участков имеет свою специфику. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, раздел IV «Методы оценки»): «Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации».

Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка может быть выполнено с использованием одного из следующих методов: (Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»):

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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.

Метод распределения 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);
- 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.

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

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.

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.

Использование в настоящем отчете методов выделения и распределения представляется некорректным, так как эти методы используются при наличии информации о ценах на единые объекты недвижимости (т. е. участки с улучшениями, соответствующими наилучшему и наиболее эффективному использованию), либо информации о доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В результате проведенного анализа рынка недвижимости было выяснено наличие предложений к продаже единых объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках аналогичного назначения. Для корректного расчета и выделения стоимости

доли земли необходима достоверная информация о характеристиках объектов улучшений, расположенных на земельных участках. Данная информация является закрытой для Оценщика, что не позволяет достоверно и корректно провести расчеты.

Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участков улучшениями, приносящими доход. Эти методы можно использовать для определения стоимости права собственности и аренды на участок. В связи с большим количеством допущений, принимаемых при выборе объекта застройки, при определении затратной и доходной части проекта, результат расчета не будет корректным, поэтому в настоящей работе расчет стоимости земельного участка методом остатка и предполагаемого использования не проводился.

Метод капитализации дохода не использовался в связи с отсутствием на первичном и вторичном рынке предложений по продаже прав краткосрочной аренды на земельные участки населенных пунктов, пригодные для коммерческого и промышленного использования.

Таким образом, рыночная стоимость права собственности на земельный участок определена в рамках сравнительного подхода.

13. Определение стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход – подход в оценке, основанный на сопоставлении стоимости оцениваемого имущества со стоимостью на рынке других аналогичных объектов. Он основывается на предпосылке, что сделки купли-продажи на рынке осуществляются по аналогии, то есть, на основе информации об аналогичных сделках. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В данном отчете для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом используется метод сравнения продаж. Этот метод применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме недавние и надежные данные о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости. Для видов недвижимости, которые покупают и продают на регулярной основе, метод сравнения продаж часто обеспечивает надежную основу определения рыночной стоимости.

Для определения стоимости объекта собственности методом сравнения продаж требуются данные о заключенных сделках, контрактах, отказах, альтернативах и ценах продавцов и покупателей, которые рассматриваются как конкурирующие и сравнимые с оцениваемым объектом собственности. Данные заключенных сделок считаются наиболее надежными показателями стоимости.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая процедура:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дата продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как руб. за кв. м общей площади) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей – в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

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

В качестве единицы сравнения была выбрана цена предложения 1 кв.м в руб.

Аналоги объектов оценки имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято в обязательном порядке анализировать следующие элементы сравнения:

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- время совершения сделки/предложения

Корректировки по указанным четырем элементам сравнения определяют стоимость аналогов объектов оценки, которые являются базой для остальных корректировок.

Наиболее часто анализируются также следующие элементы сравнения:

- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости.

Корректировки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Подбор объектов-аналогов

В результате анализа рынка были подобраны земельные участки, расположенные в границах Оренбургской области в Оренбургском районе, сопоставимые по основным характеристикам с оцениваемым объектом.

Информация об объектах-аналогах получена с интернет- сайтов и в результате опроса агентов по недвижимости. Информация представлена в Приложении настоящего отчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в руб. 1 кв. м общей площади земли.

В результате анализа информации, были отобраны объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым по основным ценообразующим факторам. Характеристики данных объектов аналогов и оцениваемого объекта представлены в таблице далее. Перечень и краткая характеристика подобранных Оценщиком объектов-аналогов приведен ниже.

Описание объектов-аналогов

Таблица 4

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес (местоположение)	РФ, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, СНТ «Приозерное», участок № 499	Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, За Рулем СНТ	Оренбургская область, Оренбургский район, Экспресс СНТ	Оренбургская обл., Оренбургский р-н, Нежинский сельсовет, СНТ Экспресс, 41-я линия, 865	Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский сельсовет, Бытовик СНТ, 10-я линия, 255
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия (тип) сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	февраль 2026	февраль 2026	февраль 2026	февраль 2026	февраль 2026
Характеристики местоположения					
Район	Оренбургский	Оренбургский	Оренбургский	Оренбургский	Оренбургский
Разрешенное использование	садоводство	садоводство	садоводство	садоводство	садоводство
Локальное расположение	однородная застройка	однородная застройка	однородная застройка	однородная застройка	однородная застройка
Физические характеристики					
Площадь земельного участка, кв.м	468	500	1 000	1 000	500
Наличие коммуникаций	возможность подключения	возможность подключения	электричество	электричество, скважина	возможность подключения
Наличие построек	условно свободный	фундамент	некапитальный дом	нет	нет
Экономические характеристики					
Цена предложения, руб.	?	120 000	350 000	450 000	200 000
Цена предложения, руб./кв. м	?	240	350	450	400
Источник информации	-	https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/326990682/?mlSearchSessionGuid=065e8764adf3d45ecf4f2f8bd56e6a72	https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/289417750/?mlSearchSessionGuid=065e8764adf3d45ecf4f2f8bd56e6a72	https://www.avito.ru/nehinka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_7841760312?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIzb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIvR1psQ2pRTlZKN2p3YUdrIj0petj8AAA	https://orenburg.cian.ru/sale/suburban/317911029/?mlSearchSessionGuid=065e8764adf3d45ecf4f2f8bd56e6a72
Контакты	-	7 986 780-56-53	7 987 880-69-62	7923-889-97-45	7 987 890-32-47

Методика определения стоимости сравнительным подходом приведена выше.

Далее приведено описание проведенных корректировок:

Корректировка на набор передаваемых прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Поскольку в данном случае все объекты имеют аналогичные характеристики, корректировка не производилась.

Корректировка на условия сделки (торг)

В связи с тем, что информация о реальных сделках в большинстве случаев имеет закрытый характер (при определении стоимости объекта оценки использованы цены предложений), необходимо принять поправку на уторговывание, учитывающую снижение цены предложения при заключении реальных сделок и вознаграждение посредников по продаже объектов недвижимости. Величина корректировки определена по данным следующего источника:

Таблица 5

Величина скидок на уторговывание	Значение
Исследование интернет-портала СтатРиэлт на январь 2026 года (https://statrielt.ru), группа Б	8 %

Скидки на торг, уторговывание при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории ⁴ в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 811).

Применение:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ влияния сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Величина корректировки на торг принята равной значению 8%.

Корректировка на условия финансирования

Под корректировкой на условия финансирования понимается отсутствие скидок и льгот при продаже или рассрочки платежа. В настоящем заключении корректировка принята равной 0%.

Корректировка на условия рынка (дату продажи)

Дата предложения близка к дате оценки - цены предложений на условия рынка не корректировались.

Корректировка на площадь

Поправка на площадь определена по данным Исследования интернет-портала СтатРиэлт на январь 2025 года (<https://statrielt.ru>).

С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.
 на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.01.2026 года
 S – общая площадь земельного участка, кв. м.

b – коэффициент активности рынка,

p – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,778	-0,14	$K s = (So/Sa)^{A-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,739	-0,17	$K s = (So/Sa)^{A-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,624	-0,19	$K s = (So/Sa)^{A-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,615	-0,25	$K s = (So/Sa)^{A-0,25}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,640	-0,29	$K s = (So/Sa)^{A-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,626	-0,32	$K s = (So/Sa)^{A-0,32}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
 Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

К.торм.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S \text{ оц. об.}}{S \text{ аналога}} \right)^{K \text{ .торм.}}$

Корректировка на коммуникации

Поправка на наличие коммуникаций определена по данным Исследования интернет-портала СтатРиэлт на январь 2025 года (<https://statrielt.ru>).

на Коммуникации земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.01.2026 г.)

Исследование рынка 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 плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территории.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истечший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежных с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
при наличии только одного вида коммуникаций:				
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,18	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или связкой в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,15	1,09
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,13	1,33	1,21
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,25	1,17

Примечания:
 1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
 2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
 3. В состав затрат по подключению и оформлению анализа коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
 4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
 5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к централизованным сетям не требует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
 6. В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие здания и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В этом случае при расчете корректировки Ассоциация «Статриэлт» считает, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составляют регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям равна затратам на подключение (плате за подключение). Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не раскинуты на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнить у собственника коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации. Поэтому, если в ходе изучения (обследования) объекта оценки (или/и аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения) новых коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличение мощности), то введение корректировки оправдано.

Корректировка на наличие ветхих строений

Поправка определена по данным Исследования интернет-портала СтатРиэлт на январь 2025 года (<https://statrielt.ru>).

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки, возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	0,91

Примечание:

* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки. Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома

- верхняя граница - участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Активация Windows

После проведения всех корректировок определяется весовой коэффициент, определяющий вклад каждой из откорректированных стоимостей объектов-аналогов в рыночную стоимость объекта оценки. Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший весовой коэффициент. Описание объектов-аналогов, внесение корректировок и расчет рыночной стоимости приведен далее в таблице.

Таблица 6

Характеристика	Значение
Рассчитанная удельная стоимость, за кв.м	305
Площадь, кв.м	468
Рыночная стоимость объекта недвижимости	143 000 р.

В результате произведенных расчетов величина стоимости объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляет:

143 000 рублей.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 7

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м земельного участка	?	240	350	450	400
Передаваемые права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на передаваемые права, руб./кв. м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	240	350	450	400
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на условия финансирования, руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	240	350	450	400
Условия (тип) сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условие (тип) сделки, %	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Поправка на тип сделки, руб./кв. м	-	-19	-28	-36	-32
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	221	322	414	368
Дата сделки	февраль 2026	февраль 2026	февраль 2026	февраль 2026	февраль 2026
Корректировка на дату сделки, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на дату сделки, руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	221	322	414	368

ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие построек	условно свободный	фундамент	некапитальный дом	нет	нет
Корректировка, %		0,0%	9,9%	0,0%	0,0%
Разрешенное использование	садоводство	садоводство	садоводство	садоводство	садоводство
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	221	322	414	368
Площадь земельного участка, кв.м	468	500	1 000	1 000	500
Корректировка, %	-	1,7%	20,9%	20,9%	1,7%
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	224	389	501	374
Наличие коммуникаций	возможность подключения	возможность подключения	электричество	электричество, скважина	возможность подключения
Корректировка, %	-	0,0%	-6,0%	-13,4%	0,0%
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	224	366	433	374
Валовая абсолютная корректировка, %	-	2%	25%	7%	2%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	224	402	445	374
Абсолютное значение корректировки	-	2%	37%	34%	2%
Вес объектов аналогов	126	60	3	3	60
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	-	48%	2%	2%	48%
Скорректированная стоимость объекта оценки с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м	305				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	142 740				
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб.	143 000				

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. Согласование результатов

Завершающим шагом в процессе оценки является согласование стоимостных показателей, полученных с помощью каждого из подходов. Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$C = k_{зп} \times C_{зп} + k_{сп} \times C_{сп} + k_{дп} \times C_{дп}, \text{ где:}$$

- $k_{зп}$, $k_{сп}$, $k_{дп}$ – весовые коэффициенты затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно;
- $C_{зп}$, $C_{сп}$, $C_{дп}$ – стоимости объекта оценки, полученные затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно;
- $k_{зп} + k_{сп} + k_{дп} = 100\%$

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой оценки.

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца (цель оценки).
2. Тип, качество и обширность исходной информации.
3. Способность параметров учитывать конъюнктурные требования рынка (адекватность рынку).
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Так как в расчетах используется один подход (сравнительный подход), тогда согласование результатов не требуется.

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная на дату оценки 19 февраля 2026 года, составляет:

143 000 (Сто сорок три тысячи) рублей.

15. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ часть I (в ред. от 31.01.2016 г.) и часть II (в ред. от 28.03.2017 г.);
2. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изм. и доп. от 29.07.2017 N 274-ФЗ);

Техническая, справочная и специальная литература

1. Гмуран В.Е. Теория вероятности и математическая статистика. М.: "Высшая школа", 1997.
2. Голубев Б.И. Определение объемов строительных работ. Справочник. М.: Стройиздат, 1991.
3. Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М.: "Финансы и статистики", 1998.
4. Инженерное оборудование зданий и сооружений: энциклопедия. - М.: Стройиздат, 1995.
5. Клейнер г.Б., Смоляк С.А. Эконометрические зависимости. Принципы и методы построения. М.: «Наука», 2001.
6. Кузнецов Д.Д. Экономика недвижимости. Примеры и задачи. СПб.: Издательство СПбГТУ, 2001.
7. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: "Радио и связь", 1993.
8. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – С - Пб, 1998.
9. Типология зданий и сооружений. Синявский И.А., Манешина Н.И. М.: «Академия», 2004.
10. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М., 1994.
11. Пособие по обследованию строительных конструкций зданий, Москва, АО «ЦНИИПРОМИЗДАНИЙ», Москва, 1997 г.
12. Учебное пособие «Техническая эксплуатация, обследование и усиление строительных конструкций под редакцией В.С Абрашитова.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. Документы исполнителя и оценщика





31850998

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7811R/776/50087/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «30» сентября 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: 40701810501850000373 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	ООО «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24» 195197, Г. Санкт-Петербург, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ФИНЛЯНДСКИЙ ОКРУГ, УЛ ЗАМШИНА, Д. 22, ЛИТЕРА А, КВ. 23 ИНН: 7804704377 КПП: 780401001 ОГРН: 1237800111823

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.alfastrah.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 (согласие 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 «06» октября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «05» октября 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	6 000,00 (Шесть тысяч и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «06» октября 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"




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





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Матвигиной
Елене Викторовне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 сентября 2006 по 30 октября 2006 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском
государственном инженерно-техническом университете
образовательного учреждения (наименование образовательного учреждения)

по 10 программ
«Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Факультативы по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговой комплексной экзамен</u>		<u>отлично</u>

Проект(а) нет (наименование проекта)

выполнен(а) нет (исполнен ли проект)

Директор (подпись) нет
 Секретарь нет
 Город Санкт-Петербург год 2006

Свидетельство является государственном документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1017/2006





ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 16
К ДОГОВОРУ №433-191-214436/24 ОТ «23» ДЕКАБРЯ 2024 Г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-214436/24 от «23» декабря 2024 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования и не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь)
Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5

СТРАХОВЩИК: СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик)
117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН 7705042179
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08

ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: Матыгина Елена Викторовна

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 01.01.2025-31.12.2026 обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором.
Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
Страховая защита по Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Застрахованного лица, имевших место в течение Периода страхования.

ФРАНШИЗА: По условиям Договора страхования франшиза не установлена

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 3000000 рублей.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ М.П.

(Бобков А.С.,
Руководитель направления отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
Доверенность № 1600462-191/24 от 23.04.2024.)

16.2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Приложение №1
к Договору №409/26 от 19 февраля 2026 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (согласно ФСО №1)

Объект оценки, включая права на объект оценки (пп.1, п.3 ФСО IV)	1. Земельный участок с кадастровым номером 56:21:1413031:44, расположенный по адресу Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, СНТ «Приозерное», участок № 499, обще площадью 468 +- 15 кв.м.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п. 8 ФСО 7)	Совпадает с объектами оценки
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8, ФСО 7)	Совпадает с объектами оценки
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (п. 8, ФСО 7)	Право собственности – Ершова Галина Васильевна; дата рождения: 05.06.1972; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 53 17 № 713628
Цель оценки (пп. 2 п. 3 ФСО IV)	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках процедуры банкротства с целью продажи на торгах
Предпосылки стоимости	Предполагается сделка с объектом оценки. Участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими лицами. Предполагаемое использование объекта - в предположении наиболее эффективного использования. Характер сделки – добровольная.
Ограничения (обременения) имущественных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п. 8, ФСО 7)	Не зарегистрировано
Указание на соблюдение требований Закона об оценке (пп. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости (пп. 4 п. 3 ФСО IV)	Рыночная стоимость
Дата оценки (пп. 5 п. 3 ФСО IV)	На дату составления договора
Специальные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)	Осмотр объекта производит заказчик либо его представитель
Иные существенные допущения (пп. 6 п. 3 ФСО IV)	отсутствуют
Ограничения оценки (пп. 7 п. 3 ФСО IV)	отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ (пп. 8 п. 3 ФСО IV)	Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке (пп. 9 п. 3 ФСО IV)	Отчет об оценке составляется в бумажной или электронной форме
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (пп. 2 п. 4 ФСО IV)	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика)	Информация отсутствует

оценки) (пп. 3 п. 4 ФСО IV)	
Формы представления итоговой стоимости (пп. 4 п. 4 ФСО IV)	<ul style="list-style-type: none"> • В виде числа по математическим правилам округления в рублях • Оценщик не должен приводить в отчете об оценке суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки. • Итоговый результат оценки представить в российских рублях без расчета величины НДС: в соответствии с пп. 15 п 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).
Специфические требования к отчету об оценке (пп. 5 п. 4 ФСО IV)	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин (пп. 6 п. 4 ФСО IV; п. 9 ФСО 7)	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется

ЗАКАЗЧИК

Силкина Елизавета Вадимовна

ИНН 667111340401

Почтовый адрес: 620026, Свердловская область, г.

Екатеринбург, ул.Энгельса, д. 36, оф. 502/1

тел.: 89634493258, e-mail: 89634493258@mail.ru

 /Силкина Е.В./

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью

«ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА 24»

Юридический адрес: 195197, РОССИЯ, г. Санкт-Петербург

ул. Замшина, д 22, к. 23

ИНН 7804704377 КПП 780401001 ОГРН 123780011823

р/с 40702 810 8 1000 1502065 банк – АО «ТИНЬКОФФ Б/

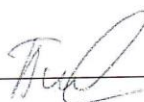
ИНН банка 7710 140679 БИК банка 044525974

к.с. банка 30101 810 1452 5000 0974

юр. Адрес банка: Москва, 127287, ул. Хуторская 2-я, д. :

стр. 26

Генеральный директор





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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав


23.07.2025г.

№ КУВИ-001/2025-141880684

На основании запроса от 18.07.2025, поступившего на рассмотрение 18.07.2025, сообщаем, что правообладателю Ершова Галина Васильевна; дата рождения: 05.06.1972; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 53 17 № 713628 от 15.06.2017 выдан: Отделом УФМС России по Оренбургской обл. в Центральном р-не гор. Оренбурга; СНИЛС: 043-477-256 61; адрес места жительства или места пребывания: Оренбургская область, г. Оренбург; ул. Конституции СССР, д. 14, кв. 24., в период с 01.01.2022 по 18.07.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

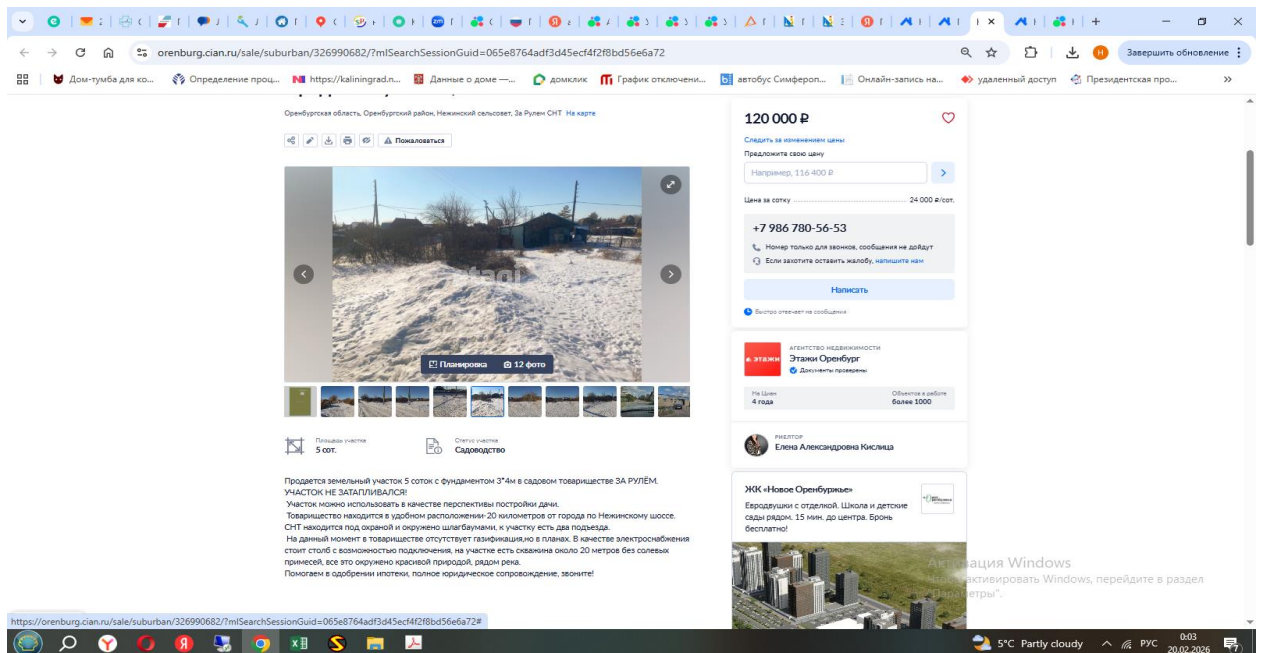
1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	56:21:1413031:44
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	ведение садоводства (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка 13.2)
		Адрес:	Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский муниципальный район, сельское поселение Нежинский сельсовет, СНТ «Приозерное», участок № 499
		Площадь:	468 +/- 15
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.10.2020
		номер государственной регистрации:	56:21:1413031:44-56/217/2020-3
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 19.10.2020
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	Получатель выписки		Силкин Владимир Дмитриевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Силкиной Елизаветы Вадимовны

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

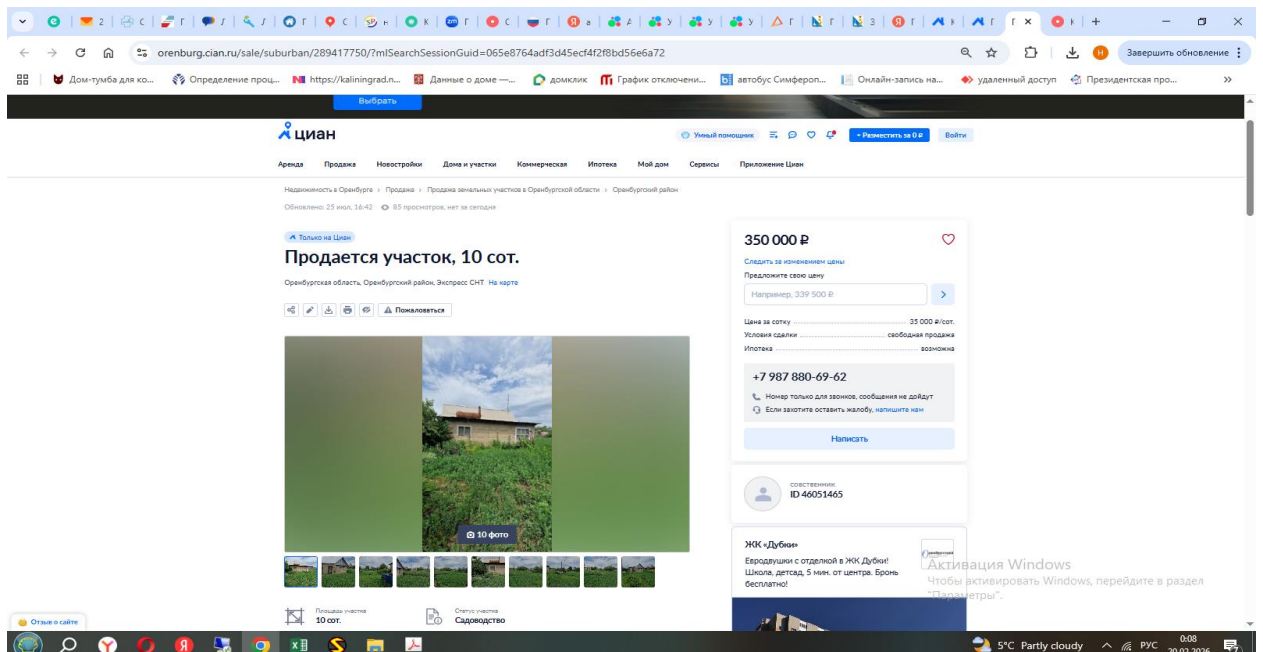
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

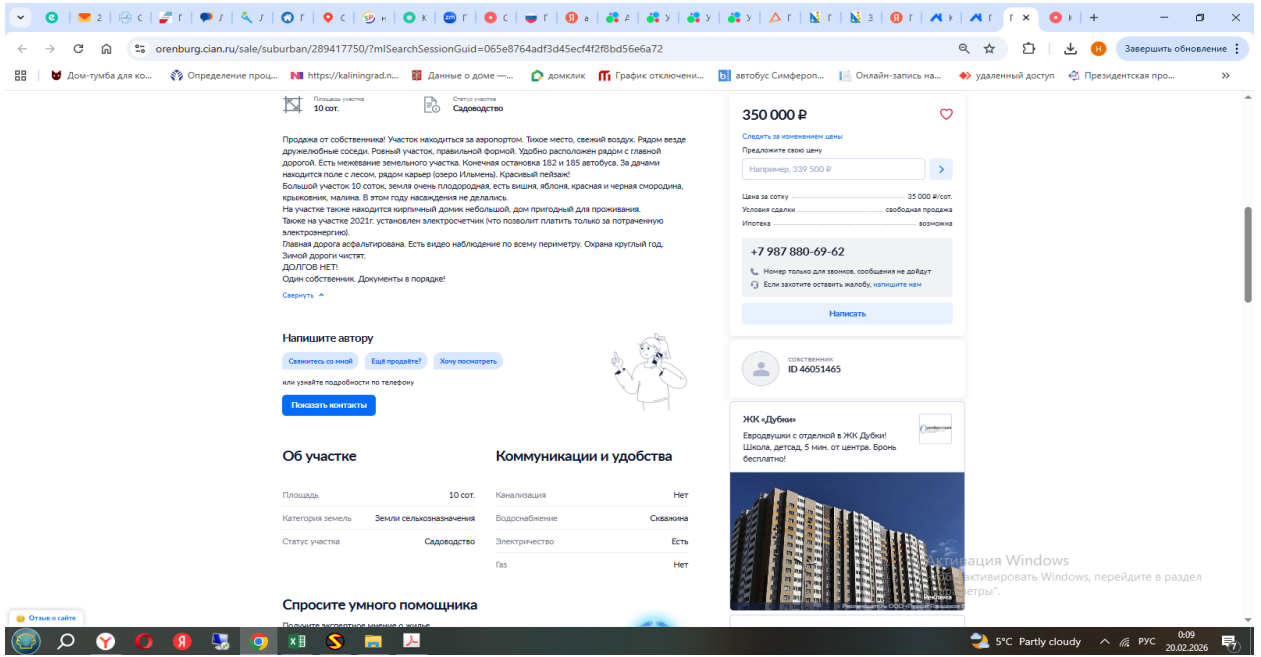
16.3. Информация, используемая при оценке

Объект-аналог 1

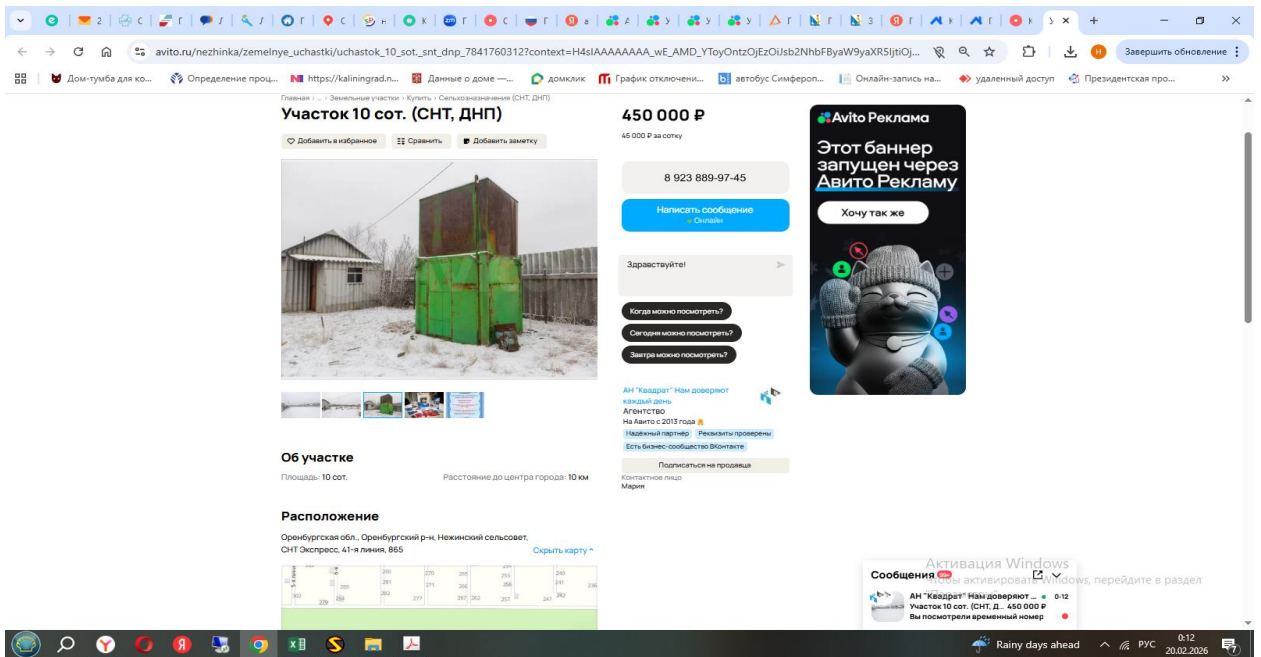


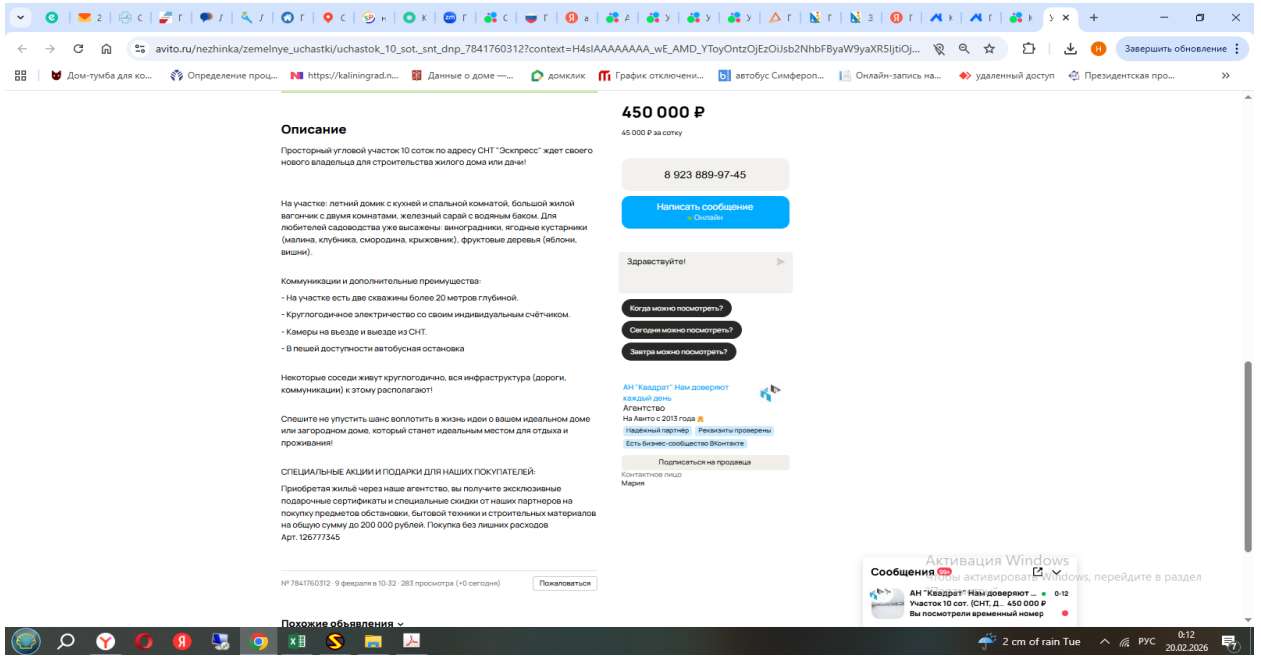
Объект-аналог 2



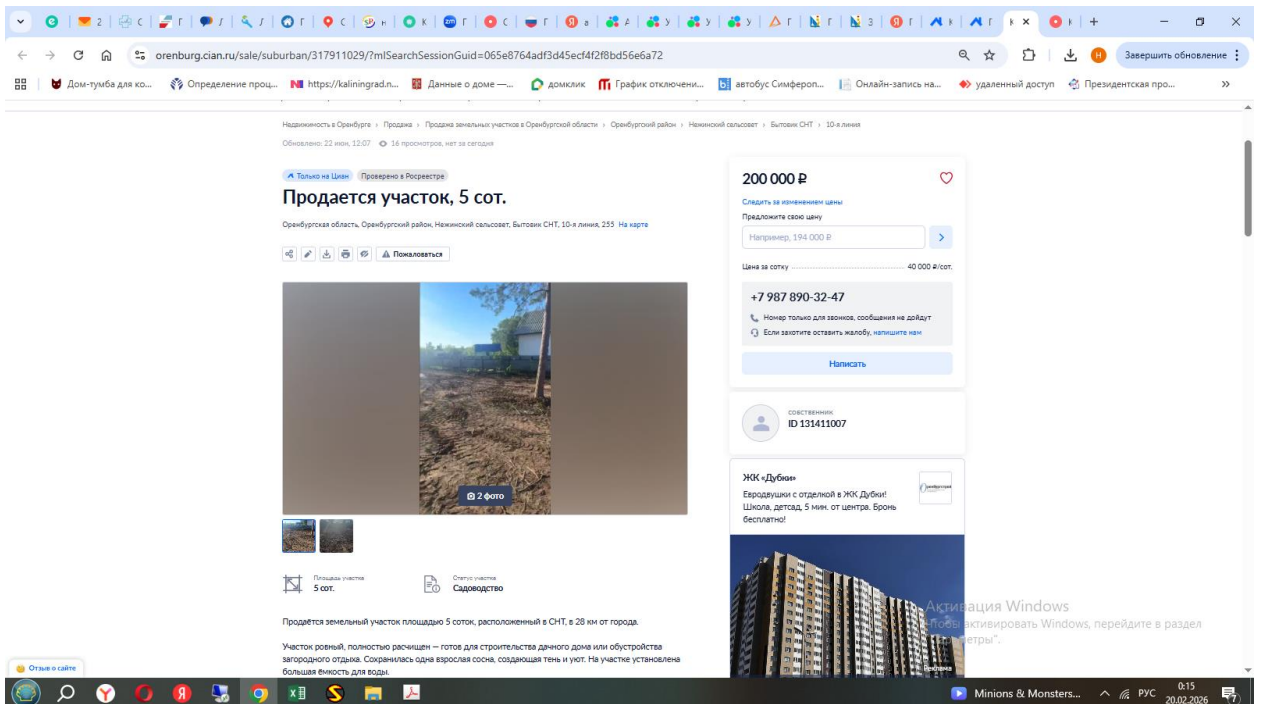


Объект-аналог 3





Объект-аналог 4



Продается земельный участок площадью 5 соток, расположенный в СНТ, в 28 км от города.

Участок ровный, полностью расчищен – готов для строительства дачного дома или обустройства загородного участка. Сохранилась одна взрослая сосна, создающая тень и уют. На участке установлена большая ёмкость для воды.

Коммуникации не подведены – возможность организовать всё по своему плану. Подъезд возможен, соседи проживают сезонно.

Право собственности оформлено, все документы готовы к сделке.

Идеальный вариант для тех, кто ищет спокойное место на природе и хочет реализовать собственный проект.

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Ещё продать?](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Об участке

Площадь	5 сот.	Канализация	Нет
Категория земель	Земли сельхозназначения	Электричество	Нет
Статус участка	Садоводство	Газ	Нет

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

[Спросить](#)

200 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 194 000 Р

Цена за сотку 40 000 Р/сот.

+7 987 890-32-47

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

соавтор/и
ID 131411007

ЖК «Дубки»

Евродвушка с отдельной в ЖК Дубки!
Школа, детский сад, 5 мин. от центра. Ехать бесплатно!

ЦИАН. ИПОТЕКА

Длина ипотеки 3 года