ОКА Эксперт
Оценка. Консалтинг. Аудит.

ОТЧЕТ №337-1/07
Дата составления отчета: 30.07.2026

Объекты оценки:	Квартира, общей площадью 27 кв. м, кадастровый номер 63:09:0000000:10201, расположенная по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, проезд Докторский, д.16, кв. 2
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости муниципальных жилых помещений и земельных участков для последующей продажи на электронном аукционе
Собственник (и) объектов оценки:	Муниципальное образование городской округ Тольятти
Заказчик оценки:	Администрация городского округа Тольятти
Дата определения стоимости объекта оценки:	30.07.2026
Исполнитель:	ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ» Адрес: 410017 г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д.101, пом.3 тел.: 8 (8452) 90-44-48.

Сопроводительное письмо к отчету
337-1/07

Руководителю департамента по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти Сорокиной И.О.

Уважаемая Инна Олеговна!

В соответствии с Контрактом 1232975 от 16.07.2026 г., специалисты ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ» провели работы по определению рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, проезд Докторский, д.16, кв. 2.

Оценка права собственности на объекты недвижимости проведена на основании анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы: итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки 30.07.2026, составляет округленно:

Таблица 1. Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
1	Квартира, общей площадью 27 кв. м, кадастровый номер 63:09:0000000:10201, расположенная по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, проезд Докторский, д.16, кв. 2	248 000,00* (Двести сорок восемь тысячи) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»;

Оценщик не проводил как часть основной работы аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации, используемой в настоящем Отчете, и не в состоянии дать какое–либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность предоставленной заказчиком информации.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, профессиональных знаниях, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка.

Методика расчета и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Оценка проведена в соответствии с нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность:

1. Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998.
2. Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200):

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

3. Специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности):

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 131;

4. Стандартами и Правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции)

Если у Вас возникнут какие–либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведенным в данном Отчете, обращайтесь непосредственно к нам по адресу: 410017 Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д.101, пом.3, тел.: 8 (8452) 90-44-48, e-mail: info@ocenka.vip.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ» Черников С. С.

Оглавление

1. Основные факты и выводы 4
1.1. Данные об отчете 4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки 4
1.3. Состав и качество оцениваемых прав. 4
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. 4
1.5 Итоговая рыночная стоимость объектов оценки 4
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. 4

2. Информация, содержащаяся в задании на оценку 5
2.1. Основные сведения и данные 5
2.2. Требование к Отчету об оценке 6
2.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное 6
2.4. 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 (специальные допущения). 6
2.5. Ограничения оценки. 6
2.6. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. 7

5. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения 7

4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 7
4.1. Данные о Заказчике оценки и об Оценщике 7
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 8

5. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки 8
5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки 8
5.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки. 8
5.3. Анализ местоположения объектов оценки 9
5.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 11

6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки 11

7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 11
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости 12
7.2. Обзор макроэкономической ситуации в РФ 12
7.3. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ 14

8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки. 14
8.1. Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости. 14
8.2. Обзор рынка жилой недвижимости в самарской области 16
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже недвижимости в районах, приближенных к местонахождению объектов оценки. 17
8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки. 18

9. Анализ ликвидности объектов оценки 18

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке 18
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 18
10.2. Описание подходов и методов оценки 18
10.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов 22

11. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты 23
11.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом 23

12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки 30

13. Декларация качества (заявление о соответствии) 31

14.Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы 32

15. Список информационных источников 33

Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах 34

Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком 37

Приложение 3. Копии документов, подтверждающих право на осуществление оценочной деятельности 61

Приложение 4. Фотографии оцениваемого объекта 63

1. Основные факты и выводы

1.1. Данные об отчете

Таблица 2. Данные об объекте оценки и отчете об оценке

Данные об Отчете	
Порядковый номер отчета об оценке	337-1/07
Дата составления отчета об оценке	30.07.2026
Основание для проведения оценки:	Контракт № 1232975 от 16.07.2026 г
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости муниципальных жилых помещений и земельных участков для последующей продажи на электронном аукционе

1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

В настоящей работе оценивалось право собственности на объекты недвижимости:

Идентификация объектов оценки проводилась по данным из документов, предоставленных Заказчиком (см. Приложения к Отчету). Собранные идентификационные данные обобщены в следующих таблицах:

Таблица 3. Объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Текущее назначение	Текущее использование
1	Квартира, общей площадью 27 кв. м, кадастровый номер 63:09:0000000:10201, расположенная по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, проезд Докторский, д.16, кв. 2	Квартира	Не используется

1.3. Состав и качество оцениваемых прав.

В данном отчете оценивается право собственности.

Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственники вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица ("ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" (ГК РФ) Часть 1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ; статья 209 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ).

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

Таблица 4. Рыночная стоимость объектов недвижимости, рассчитанная различными подходами

№ /п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.			Итоговая рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Квартира, общей площадью 27 кв. м, кадастровый номер 63:09:0000000:10201, расположенная по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, проезд Докторский, д.16, кв. 2	Не применялся	248 000,00 (Двести сорок восемь тысячи) рублей 00 коп.	Не применялся	248 000,00* (Двести сорок восемь тысячи) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

1.5 Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Таблица 5. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
1	Квартира, общей площадью 27 кв. м, кадастровый номер 63:09:0000000:10201, расположенная по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, проезд Докторский, д.16, кв. 2	248 000,00* (Двести сорок восемь тысячи) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»;

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.

Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объектов оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объекты не будет проданы на рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.

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 объектов оценки.

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 объектов оценки.

Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами

результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования. Использование полученной итоговой стоимости для решения задач, отличных от указанных в Договоре на оценку, может привести к неверным выводам.

Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику.

Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

От Оценщика не требуется присутствовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

2.1. Основные сведения и данные

Таблица 6. Задание на оценку

Характеристика	Данные
Объект (ы) оценки	Квартира, общей площадью 27 кв. м, кадастровый номер 63:09:0000000:10201, расположенная по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, проезд Докторский, д.16, кв. 2
Состав объекта (ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Квартира, общей площадью 27 кв. м, кадастровый номер 63:09:0000000:10201, расположенная по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, проезд Докторский, д.16, кв. 2
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей представлены в документах, представленных заказчиком: Выписка из ЕГРН на № КУВИ-001/2026-12484457 от 02.02.2026г. Технический паспорт по состоянию на 02.11.1999 г.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Вид, номер и дата государственной регистрации права (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр»)	Собственность № 63:09:0000000:10201-63/458/2023-1 от 14.02.2023
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр»)	Не зарегистрировано
Субъект права	Муниципальное образование городской округ Тольятти
Цель оценки	Определение рыночной стоимости муниципальных жилых помещений и земельных участков для последующей продажи на электронном аукционе
Требования к проведению оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Предпосылки стоимости	Совершение сделки с объектами оценки между определённым продавцом и неопределенными (гипотетическими) покупателями, в качестве наиболее эффективного определено текущее использование объектов оценки
Период проведения оценки	24.07.26-30.07.2026
Дата оценки	30.07.2026
Дата осмотра	24.07.2026
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений не предусмотрено. Общие допущения оценки указаны в п. 3.1. настоящего отчета
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Ограничения оценки не момент составления задания на оценку не установлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Форма отчета об оценке	Отчет об оценке составлен в Электронном виде
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН на КУВИ-001/2026-12484457 от 02.02.2026г. Технический паспорт.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течение 5 дней с даты подписания договора (задания на оценку)
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны

Характеристика	Данные
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость указывается в виде округленного по математическим правилам числа в российских рублях. Определение границ интервалов стоимости не предусмотрено.
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований не требуется, определение иных расчетных величин не предусмотрено.

2.2. Требование к Отчету об оценке

Отчет должен удовлетворять требованиям действующего Законодательства об оценочной деятельности.

Отчет должен содержать отражение всех расчетов, выполненных в процессе оценки.

Состав и логика, представленных описательных и расчетных материалов должны позволять пользователю отчета полностью воспроизвести весь расчет и прийти к аналогичным качественным и количественным выводам.

Источники информации должны быть проверяемые, авторитетные и достоверные. Источник должен содержать указание на контактную информацию (телефон, контактное лицо), точную ссылку на размещение данной информации в открытых источниках. Если в качестве источника используется печатные СМИ, то должно быть указано название журнала и номер, если интернет - адрес сайта с указанием точной ссылки, где содержится конкретный аналитический материал.

По всем использованным методам должно быть представлено обоснование их использования (или отказа от использования), описан алгоритм применения.

Все исходные данные должны быть проверены на соответствие рыночным диапазонам.

Отчет не должен содержать излишнюю информацию, которая не используется в анализе ценообразования на объект оценки.

2.3. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

- Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту отчета в явном виде:
- Стоимость объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик не несет ответственность за изменение количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также рыночных условий после даты оценки.
- Результаты стоимости могут быть использованы для совершения сделки в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета.
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта оценки и его окружения. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика, как в письменном, так и в устном виде, и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в Отчете об оценке.
- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не подлежат распространению среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Оценщика.
- Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и принятых допущений и ограничений оценки. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием электронных таблиц MS Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое).
- Весь объем обременений и ограничений, связанных с оцениваемым объектом, принят на основании предоставленных Заказчиком данных.
- Стоимость объекта оценки определяется без учета каких бы то ни было прав удержания, долговых обязательств, ограничений прав и обременений, если иное не оговорено специально.

В данном отчете использованы справочники оценщика под редакцией Лейфер Л.А., подписка на которые оформлена на ООО «Бюро по оценке имущества», использование данного справочника допустимо, т.к. ООО «Бюро по оценке имущества» и ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ» входят в одну группу компаний.

2.4. 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 (специальные допущения).

Специальных допущений не предусмотрено.

2.5. Ограничения оценки.

Ограничения оценки не установлены

2.6. Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

В настоящем отчёте применяются общие, специальные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Общие стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200):

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости):

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 131;

Федеральные стандарты оценки (ФСО) применяются, поскольку они являются обязательными для использования при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции)

«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанные и утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

5. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

При проведения оценки оценщиком были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использование данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы, предоставленные Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Обзор рынка объекта оценки	https://tolyatti.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Обзор макроэкономической ситуации в РФ	https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта
6	Итоги социально-экономического развития региона	Источник информации: https://srtv.gks.ru/	
7	Информация о продаже недвижимости, аналогичной объекту оценки	https://www.cian.ru/, https://www.avito.ru/, https://.domclick.ru и др. источники информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
8	Источники аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости – 2025 под редакцией Лейфера Л. А, «Земельные участки. Часть 1», Справочник оценщика недвижимости – 2025 под редакцией Лейфера Л. А, «Земельные участки. Часть 2», Справочник оценщика недвижимости – 2025 под редакцией Лейфера Л. А, «Жилые дома», Анализ рынка и ценообразующих факторов, и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

Все данные, которые используются в настоящем Отчете, расчетах и иным способом, сопровождаются ссылками на источник их получения в самом тексте Отчета. Оценщик счел возможным не приводить весь перечень использованных данных в этом разделе.

4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

4.1. Данные о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 8. Данные о Заказчике оценки

Характеристики	Данные
ФИО	Администрация городского округа Тольятти

Таблица 9. Данные об Исполнителе

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное и сокращённое наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ОКА-ЭКСПЕРТ»
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения:	1146450002654 Дата присвоения: 10.04.2014 г.
Индивидуальный налоговый номер (ИНН)	6452109290
Юридический адрес:	410017 г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 101, пом. 3
Фактический адрес:	410017 г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 101, пом. 3
Сведения о страховании	Ответственность Исполнителя застрахована организацией ПАО СК "Росгосстрах" (страховой полис № 128/25/134/982 период страхования с 11.10.2025 по 10.10.2026).

	Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов) руб.

Таблица 10. Данные об Оценщике

Характеристики	Данные
Ф.И.О	Караваева Елена Викторовна
Номер контактного телефона	8 (8452) 90-44-48
Почтовый адрес	410017 г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д.101, пом.3
Адрес электронной почты	info@ocenka.vip
Информация о членстве СРОО	СРО Ассоциация "РОО", дата вступления 26.01.2021, дата выдачи св-ва 26.01.2021, номер в реестре СРО 010503
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке – Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия 642411 №038132, регистрационный номер 2020/050-8611. Дата выдачи 29.02.2020 года Дата начала стажа деятельности в оценке: 23.12.2014 Аттестат по оценке недвижимости № №035569-1 Дата выдачи аттестата: 22.12.2023
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховое общество САО «РЕСО-Гарантия», страховой полис №922/2943620970, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 12.01.2026, срок действия полиса: с 20.01.2026 по 19.01.2027.
Номер контактного телефона	8 (8452) 90-44-48
Независимость оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 11. Информация о специалистах, привлекаемых к оценке

Ф.И.О	Степень участия
Караваева Елена Викторовна	Выполнение комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.
Абдрахимов Радик Рафаэлевич	Осмотр объекта оценки

Сторонние специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

5. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки

5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

При определении количественных и качественных характеристик параметров объекта оценки были использованы копии следующих документов:

Выписка из ЕГРН на № КУВИ-001/2026-12484457 от 02.02.2026г.

Технический паспорт по состоянию на 02.11.1999 г.

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

На основании документов и фотоматериалов (копии представлены в приложении к настоящему Отчету об оценке объектов оценки), были установлены количественные и качественные характеристики объектов оценки, представленные в таблицах:

Таблица 12. Сведения об имущественных правах

Данные об объекте Оценки	
Оцениваемые права на объект оценки	Право собственности на квартиру
Собственники	Муниципальное образование городской округ Тольятти
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность № 63:09:0000000:10201-63/458/2023-1 от 14.02.2023
Документы, подтверждающие вид права собственника.	Выписка из ЕГРН на № КУВИ-001/2026-12484457 от 02.02.2026г. Технический паспорт по состоянию на 02.11.1999 г.
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	Информация отсутствует
Обременения	Не зарегистрировано

Таблица 13. Количественные и качественные характеристики жилого дома, в котором находится квартира.

Техническое описание объекта оценки согласно данным предоставленным Заказчиком:	
Наименование	Квартира
Назначение	Жилое

Техническое описание объекта оценки согласно данным предоставленным Заказчиком:	
Кадастровый номер	63:09:0000000:10201
Техническая документация	Технический паспорт по состоянию от 02.11.1999 г.
Стены	Бревенчатые обшитые
Перегородки	Тесовая
Перекрытия	Деревянные утепленные
Крыша/состояние кровли	Шиферная
Текущее использование:	Не используется
Год постройки	1963
Общая площадь, кв. м	27
Жилая площадь, кв. м	21,7
Износ жилого дома	90%
Число этажей надземной части	1
Число этажей подземной части	0
Наличие центральных благоустройств	Отсутствует
Наличие перепланировок	Отсутствует
Состояние внутренних помещений	Восстановлению не подлежит
Состояние дома	Негодное

*Сведения об износе и устареваниях.

Расчет физического износа здания:

Физический износ зданий оценивался экспертным методом.

Экспертный метод основан на сопоставлении информации о физическом состоянии оцениваемого объекта с данными шкал экспертных оценок физического износа. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно для использования данного метода в рамках настоящей оценки.

с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-61,4 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-61,4 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

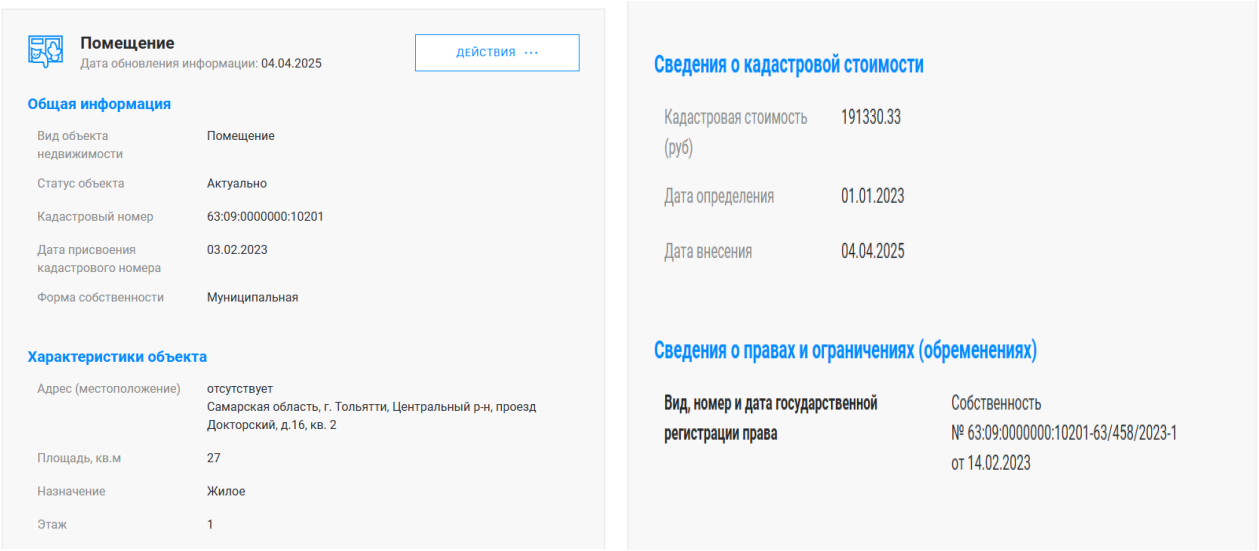
Таблица 14. Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Физический износ квартиры составил 90,0%.

Характеристики объекта оценки по данным интернет-портала https://lk.rosreestr.ru/

Сведения об объекте



Источник информации: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

5.3. Анализ местоположения объектов оценки

Объекты оценки расположены в г. Тольятти.

Толья́тти (до 1964 года Ста́врополь-Волжский[3], от греч. Σταυρούπολη, дословно — «Город креста»; встречаются и другие названия: Ста́врополь-на-Во́лге.

[5]) — город в Самарской области России, административный центр Ставропольского района, будучи городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ Тольятти с единственным населённым пунктом в его составе[6]. Входит в Самарско-Тольяттинскую агломерацию[7][8].

Расположен на левом берегу реки Волги напротив Жигулей. Второй по численности населения город Самарской области. Население — 662 683[2] чел. (2025); самый крупный город России, не являющийся центром субъекта федерации. По численности населения занимает 19-е место в России.

Крупный центр автомобильной («АвтоВАЗ», «Лада Запад Тольятти») и химической промышленности («Тольяттиазот», «Куйбышевазот», «Тольяттикаучук»), а также железнодорожного, речного и автомобильного транспорта (автодорога М5Е 30АН6 пересекает Волгу по плотине Жигулёвской ГЭС и проходит через город на протяжении 2 км). Ближайший аэропорт — Курумоч. Город протянулся вдоль реки Волги примерно на 30 км и состоит из трёх районов: Автозаводского, Центрального и Комсомольского.

В Тольятти пять высших учебных заведений, старейшим из которых является Тольяттинский государственный университет. Работает несколько научно-исследовательских институтов. Действуют музеи, театры, городской симфонический оркестр, консерватория, филармония. День города празднуется в первое воскресенье июня. В окрестностях города ежегодно проходит Грушинский фестиваль, собирающий сотни тысяч участников.

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

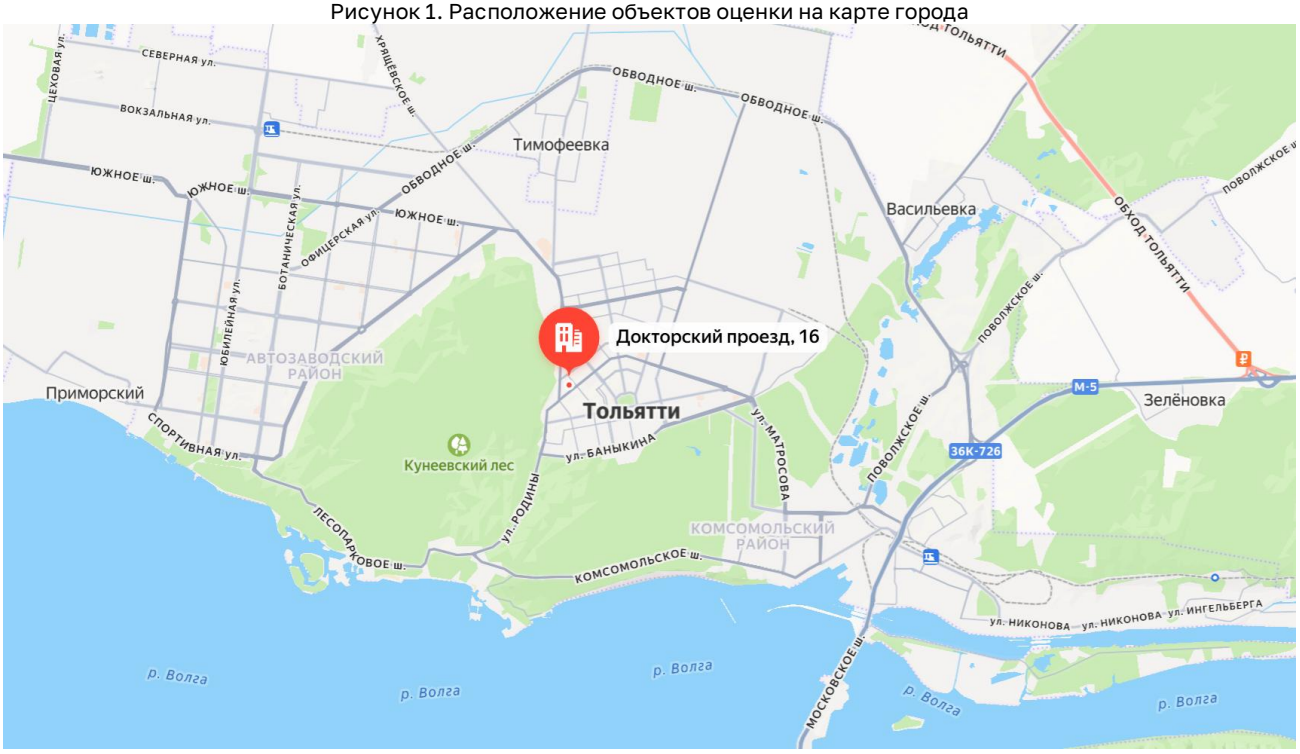
Таблица 15. Описание местоположения оцениваемого объекта

Характеристика/показатель	Значение
Адрес	Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, проезд Докторский, д.16, кв. 2
Инфраструктура района расположения	Удовлетворительная
Транспортная доступность	Средняя
Подъездные пути	Удовлетворительные
Экологическая обстановка в районе расположения	Хорошая
Ближайшая магистраль	Комсомольская улица

Источник информации: анализ Оценщика

Ближайшее окружение объектов оценки – частные жилые дома с земельными участками.

Рисунок 1. Расположение объектов оценки на карте города



Источник информации: https://yandex.ru/maps/

Рисунок 2. Расположение объектов оценки в границах района

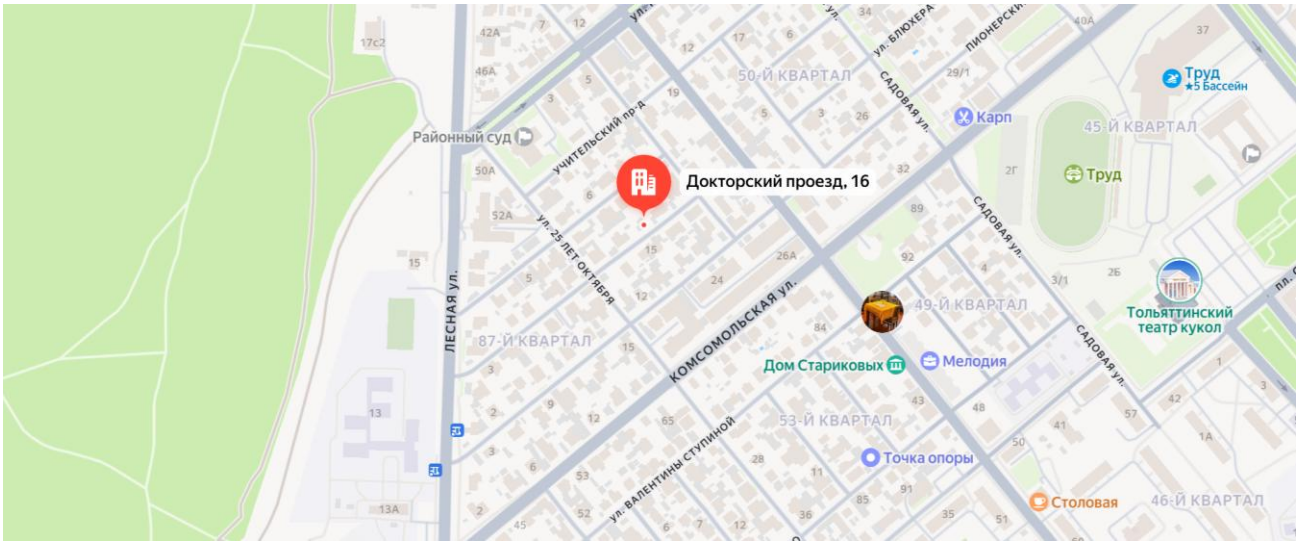


Таблица 16. Качественный анализ местоположения

Характеристика местоположения	Оценка (баллы)				
	1 (плохое)	2	3 (удовлетворительное)	4 (хорошее)	5
Инфраструктура				+	
Транспортная доступность				+	
Подъездные пути				+	

Источник информации: анализ Оценщика

5.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

Отсутствуют.

6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ,

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

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

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наилучшего использования, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вероятно-возможных вариантов использования объекта оценки следующим основным критериям.

- *Законодательная разрешенность* - допустимость с точки зрения действующего законодательства, характер предполагаемого использования не должен противоречить законодательству, ограничивающему действия субъекта права. Рассматриваются способы использования объекта оценки, которые разрешены ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- *Физическая осуществимость* - рассматривается осуществимость физически реальных способов использования объекта оценки в данной местности способов использования.
- *Финансовая осуществимость* - рассматриваются допустимые с точки зрения закона варианты использования объекта оценки, обеспечивающие приемлемый доход владельцу квартиры.
- *Максимальная эффективность* - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований объекта оценки будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Таким образом, использование объекта неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. В выбранном случае юридически законного и физически возможного разумного варианта использования объекта проверяется финансовая состоятельность для данного варианта использования Объекта оценки. Из всех выбранных возможных вариантов использования объекта выбирается тот оптимальный вариант использования, в результате реализации которого, стоимость объекта оценки будет иметь максимальную стоимость. Данный вариант использования и считается наиболее эффективным использованием объекта оценки.

В результате проведенного анализа всех перечисленных выше факторов Оценщиком сделан следующий вывод:

Текущее использование оцениваемого объекта под жилое помещение является наиболее оптимальным вариантом. Внутренняя планировка помещения, а также его дополнительное оборудование соответствует стандартам и требованиям, предъявляемым к помещениям подобного типа.

Принимая во внимание указанные критерии, и согласуя их с нынешним состоянием экономики, Оценщик считает, что наилучший и наибольший эффект использования Объекта оценки заключается в использовании его по функциональному назначению как объект жилой недвижимости.

Таким образом, с учетом вышесказанного наиболее эффективным использованием объекта Оценки является его настоящее использование как объект недвижимости жилого назначения – квартира, расположенная в доме.

7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с разделом V ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- 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;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

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

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

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

Ценность объекта недвижимости заключается в его полезности для общества и отдельного человека, а также в возможности длительного использования. Кроме того, наряду с деньгами, ценными бумагами и золотом, вложение доходов в недвижимость – отличный способ сохранения и накопления доходов. Поэтому рынок качественной недвижимости растет не только во времена подъема экономики, когда растут доходы бизнеса и населения, расширяется бизнес, население улучшает свои жилищные условия, когда востребованы новые территории (земельные участки) и здания, но и в кратковременно кризисные времена, когда инфляция «съедает» доходы и денежные накопления, когда покупка недвижимости является одним из средств сохранения и накопления доходов. В определённых случаях ценность недвижимости может снижаться.

Иногда снижение цен происходит в результате корректировки «перегретого» рынка, когда в предыдущий период возник ажиотажный необоснованный рост цен, несбалансированный общеэкономическим развитием (ростом производства и производительности, реальных доходов бизнеса и населения). В частном случае низкое качественное состояние или общий износ (физический, функциональный, экономический) объекта недвижимости также может быть причиной снижения цены объекта. В результате, в периоды стабильного развития общества и экономики качественная недвижимость растёт в цене. В периоды кратковременных экономических спадов цены на недвижимость либо несколько снижаются до уровня себестоимости, либо продолжают расти в ожидании стабилизации и роста экономики. В периоды длительной стагнации экономики и рецессии, в условиях отсутствия перспективы общеэкономического роста: снижается спрос на недвижимость, снижается и прекращается финансирование проектирования и строительства, приходит в упадок материально-техническая база строительных компаний, рынок недвижимости деградирует, объекты недвижимости ветшают. Длительные экономические и демографические кризисы, вызванные войной, политической конфронтацией элит, истощением ресурсов постепенно делают невостребованными и объекты недвижимости.

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

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

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

От этого зависит состояние и перспектива рынка недвижимости.

7.2. Обзор макроэкономической ситуации в РФ

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

2. *Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.*

3. Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2025 года».

4. Объёмы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре.

По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

6. По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года.

За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

Платные услуги населению1 за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

7. Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за $ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

9. На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года).

В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г.

В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

Источник: *https://www.economy.gov.ru/material/file/download/782ffbc087762fa7e946c9e45337eb6a/2025_12_26.pdf*

7.3. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Виды экономической деятельности	Январь-май 2026 года	*Справочно:* Январь-апрель 2026 года
Оборот организаций, млрд. рублей **Темп роста** к соотв. периоду **предыдущего года, %**	**2892,6** **104,6**	**2302,5** **102,8**
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг, по крупным, средним и малым организациям (B,C,D,E), **млрд. рублей** **Темп роста** к соотв. периоду **предыдущего года, %**	**1203,5** **105,9**	**961,4** **102,6**
Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, в % к соотв. периоду предыдущего года, **в том числе:**	**98,2**	**98,2**
Добыча полезных ископаемых	**93,5**	**94,1**
Обрабатывающие производства	**98,9**	**98,4**
Производство пищевых продуктов	109,0	109,6
Производство напитков	106,3	103,9
Производство текстильных изделий	75,2	72,7
Производство одежды	83,0	78,1
Производство бумаги и бумажных изделий	95,3	97,4
Производство кокса и нефтепродуктов	90,3	97,1
Производство химических веществ и химических продуктов	97,1	96,5
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии	88,6	89,4
Производство резиновых и пластмассовых изделий	91,4	89,9
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	83,1	81,7
Производство металлургическое	94,0	92,3
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	93,6	92,2
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	95,7	88,6
Производство электрического оборудования	111,6	111,4
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	77,5	75,6
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	98,5	97,3
Производство прочих транспортных средств и оборудования	180,0	180,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	**103,1**	**105,3**
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	**105,7**	**103,6**
Индекс промышленного производства без учета вида деятельности «Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов»	**98,1**	**98,4**

Источник информации: https://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/itogi_razvitiya/ezhemesjachnij_monitoring/osnovnye-pokazateli-s623/

8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.

8.1. Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственно регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

При отнесении недвижимости к тому или иному типу по назначению, нередко возникают сложности, т.к., теоретически, в одном и том же объекте есть обычно возможность размещения разных объектов.

Так, есть случаи перехода из жилой недвижимости в нежилую (торговые и офисные помещения в бывших квартирах) и наоборот (лофты в бывших производственных объектах). Поэтому при отнесении к тому или иному типу оценщик должен сделать вывод о наиболее вероятном использовании объекта, исходя из его местоположения и прочих характеристик.

При отнесении объекта к той или иной категории, один из основных критериев – предыдущее использование объекта.

Перечень типов недвижимости должен быть исчерпывающим, и база данных должна быть к нему приведена полностью. То есть, после отнесения объектов к типам не могут возникать новые типы, такие, как «помещение

неопределенного назначения», «универсальное помещение». Если определить тип невозможно – объект исключается из базы данных.

Разделение на торговые и офисные объекты помещений на первых этажах жилых домов проводится либо по предыдущему использованию, либо, если оно не известно, по следующему показателю: для торгового помещения необходимо наличие отдельного входа с оживленной улицы. Если данное условие не удовлетворено, помещение относится к офисным либо производственно-складским объектам (при отсутствии этих данных решающий фактор – цена, либо арендная ставка).

Разделение объекта недвижимости и бизнес-объекта: если в общей цене предлагаемого к продаже / аренде объекта доля движимого имущества (оборудование, транспорт, действующее юр. лицо, торговая марка, лицензии и допуски и пр.) составляет более 5%, объект не может анализироваться совместно с «пустыми» объектами недвижимости. Анализ таких объектов проводится отдельно, т.к. ценообразующие критерии иные. Так, к бизнес-объектам относятся: АЗС, СТО, заводы с оборудованием и т.п.

Определение сегмента рынка для объекта оценки.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Типы недвижимости по назначению:

1. Участки недр, месторождения природных ресурсов и комплексы для их эксплуатации;
2. Природные объекты: обособленные водные объекты, лесные массивы;
3. Воздушные и морские суда, космические объекты;
4. Коммуникации, сети, инфраструктурные объекты – дороги, пристани, порты, вокзалы;
5. Земельные участки и их части;
6. Здания и сооружения, а также их части, в том числе:

Жилая недвижимость:

1. Жилая недвижимость для постоянного проживания:
- Многоэтажные многоквартирные жилые дома и квартиры в них;
- Малоэтажные многоквартирные жилые дома (более одной квартиры), включая таунхаусы, и квартиры в них;
- Индивидуальные дома (частные дома, коттеджи);
- Помещения для постоянного проживания в нежилых объектах
2. Жилая недвижимость для временного проживания:
- Дачи;
- Гостиницы, мотели, хостелы;

Коммерческая (нежилая) недвижимость:

Офисная недвижимость:

1. Бизнес-центры, офисные и административные здания, и офисные помещения в них – как с общим, так и с отдельным входом.
2. Офисные помещения в жилых домах

- помещения с общим входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений).
- помещения с отдельным входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных этажах, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений). Данные помещения относятся к типу офисных, если указано, что предыдущее их использование – офисное помещение, либо есть данные о том, что вход в помещение расположен со двора дома.

3. Офисные помещения в непрофильных объектах – торговых, производственно- складских объектах.

Производственно-складская недвижимость:

1. Производственные базы с объектами производственного и складского назначения, а также их части, и производственно-складские помещения в них.
2. Производственно-складские помещения в непрофильных объектах – жилых домах, офисных, торговых объектах.
3. Паркинги, гаражи, стоянки.

Торговая, развлекательная, сервисная недвижимость:

1. Торговые и торгово-развлекательные объекты (торговые центры, гипермаркеты, аквапарки, общепит и т.п.) и помещения торгового или развлекательного назначения в них
2. Торговые, развлекательные помещения, объекты общепита и индустрии сервиса в жилых и нежилых зданиях. Это помещения с отдельным входом, выведенные из жилого фонда, расположенные в подвальных, цокольных, а также на первых этажах жилых домов, в редких случаях – на более высоких этажах (обычно в формате пристроенных к жилым домам административно-торговых помещений). Дополнительными критериями отнесения помещений к типу торговой недвижимости в данном случае являются: указание, что ранее они использовались как торговые; указание на наличие витрин; указание на высокий пешеходный трафик; относительный уровень цен предложения и предложенных арендных ставок.

Универсальные помещения – помещения свободного назначения (ПСН).

Могут использоваться под разные виды деятельности (офис, торговлю, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.), это обособленное помещение, имеющее отдельный вход, капитальные стены, отгораживающие его от других помещений, и собственные коммуникации (вода, слив, с/у), может находится в ТЦ, ТРК, БЦ, административных и административно - жилых зданиях.

Таким образом, после проведенных исследований, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект относится к сегменту рынка: Жилые дома и квартиры в них.

Источник информации: http://realty.web-3.ru/definitions/market/

8.2. Обзор рынка жилой недвижимости в самарской области

Рассчитываем по параметрам: Тольятти. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м^2



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 14.07.2026)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м^2)	158 768 руб.	+ 16 388 руб. За м^2	2 500 000 ... 14 000 000 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м^2)	105 339 руб.	+ 7 759 руб. За м^2	2 500 000 ... 14 000 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м^2, руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м^2, руб.	Изменение
14 июля 2026	158768	+7.53%	105339.1	+0.49%
30 июня 2026	146806.8	+0%	104826.6	+0.85%
16 июня 2026	146806.8	-4.2%	103939.2	-0.45%
02 июня 2026	152969.4	+0.14%	104404	-0.29%
19 мая 2026	152758.5	+12.63%	104706.3	+3.39%
05 мая 2026	133467.2	-7.62%	101160.1	+0.08%
21 апреля 2026	143640	-12.22%	101077.1	-0.66%
07 апреля 2026	161199.5	+1.12%	101749.2	+0.65%
24 марта 2026	159396.1	+1.13%	101090.2	-1.51%
10 марта 2026	157592.7	+7.54%	102619.6	+0.87%
24 февраля 2026	145703.9	+3.85%	101731	+0.33%
10 февраля 2026	140091.3	+2.06%	101396.4	+1.46%
29 января 2026	137205.2	-1.94%	99919.8	-0.1%
14 января 2026	139862.1	-0.57%	100017.2	-0.38%
23 декабря 2025	140656.8	-0.56%	100392.6	+1.27%
09 декабря 2025	141451.5	+0.56%	99120.2	+0.11%
25 ноября 2025	140659.35	+0.56%	99013.6	+1.2%
11 ноября 2025	139867.2	-2.22%	97825.1	+0.33%
28 октября 2025	142969.1	-8.18%	97501.2	+0.53%
14 октября 2025	154663.8	+6.1%	96980	+0.56%
30 сентября 2025	145235.2	-2.81%	96437.1	+0.59%
16 сентября 2025	149323.2	-2.74%	95869	-0.07%
02 сентября 2025	153411.2	+3.6%	95931.8	-0.93%
19 августа 2025	147895.55	+3.73%	96825.7	-0.78%
05 августа 2025	142379.9		97579.9	

Источник информации: https://tolyatti.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже недвижимости в районах, приближенных к местонахождению объектов оценки.

В соответствии с п. 22 в ФСО № 7, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Ниже описаны и проанализированы доступные оценщику источники рыночных данных об объектах-аналогах.

8.3.1. Объявления о продаже объектов недвижимости жилых домов и земельных участков, от агентств и частных лиц в интернет-источниках.

При анализе рынка продажи жилых домов и земельных участков, Оценщик исходил из информации, предоставленной в общедоступных источниках, специализированных ресурсах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При отсутствии в свободном доступе информации с ценами реальных сделок Оценщиком используется более доступная информация с ценами предложений или «публичных оферт» (Ст. 435 и 437 ГК РФ) как наиболее близкие к реальным ценам сделок купли-продажи (с учетом соответствующих корректировок).

Были проанализированы следующие общедоступные источники:

Интернет-портал «Авито» раздел «Недвижимость» https://www.avito.ru/.

Сайт бесплатных объявлений «Циан». https://saratov.cian.ru/

8.3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже квартир и схожих типов объектов недвижимости.

На дату проведения оценки на рынке продаж квартир и схожих типов объектов недвижимости было выявлено достаточное количество объявлений,

Таким образом, Оценщиком выявлено достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Количество выявленных предложений, является достаточным для определения рыночной стоимости квартиры, в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги.

Большинство выявленных предложений объектов-аналогов расположенных в районе расположения объектов оценки, включают в состав объекта, объект недвижимости (ОКС) и земельный участок (категории – Земли населенных пунктов)

По мнению Оценщика, важнейшими ценно-образующими факторами сравнения Объекта оценки – квартиры, назначение жилое, с объектами-аналогами являются следующие факторы:

- дата предложения;
- общая площадь помещений;
- материал стен здания;
- состояние внутренней отделки помещения;

Таким образом, для расчётов стоимости объекта оценки были выбраны наиболее подходящие по своим параметрам и со схожими характеристиками с объектом оценки объекты-аналоги.

Выбранные объекты аналоги и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – нежилого назначения сопоставимы по основным ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав основных ценообразующих факторов.

В качестве единицы сравнения принят - 1 м^2 общей площади объекта оценки.

Для объектов аналогов при реализации метода сравнения продаж делаются общепринятые стандартные корректировки стоимости на передаваемые права, условия финансирования условия совершения сделки и время заключения сделки.

Далее в ходе анализа к ценам объектов аналогов сравнения вносятся корректировки на различия, существующие между объектами аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится, если по данному показателю объект аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Таблица 17. Результаты выборки объявлений о продаже квартир из общедоступных источников информации.

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Источник.
1	Самарская обл., Тольятти, ул. Кошеля, 81	5 550 000	73,8	75 203	https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/3-k._kvartira_738_m_13_et._7611847450?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRV01yMVhNcEJrY2E3QUlEIjt9ztNFNz8AAAA
2	Самарская обл., Тольятти, ул. Кошеля, 81	5 550 000	74,0	75 000	https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/3-k._kvartira_74_m_33_et._3975388192?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRV01yMVhNcEJrY2E3QUlEIjt9ztNFNz8AAAA
3	Самарская обл., Тольятти, ул. Родины, 18	3 000 050	42,7	70 259	https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/2-k._kvartira_427_m_12_et._7951100161?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsUGdqcDJVRjVHa1AyMHZ1Ijt9CE-g7D8AAAA
4	Самарская обл., Тольятти, ул. Родины, 18	3 700 000	31,5	117 460	https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/1-k._kvartira_315_m_12_et._4373194660?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsUGdqcDJVRjVHa1AyMHZ1Ijt9CE-g7D8AAAA
5	Самарская обл., Тольятти, ул. Родины, 26	6 300 000	50,2	125 498	https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/2-k._kvartira_502_m_12_et._7998559103?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3ZVhncUVlcFdpamR6bHFRIjt9-U4MID8AAAA
6	Самарская обл., Тольятти, Республиканская ул., 4	6 150 000	62	99 194	https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/3-k._kvartira_62_m_22_et._7972739207?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPNnVMY2NIM0pZN0VydVVRIjt9hibw4T8AAAA
7	Самарская обл., Тольятти,	5 300 000	73	72 603	https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/3-

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Источник.
	ул. Горького, 70				k_kvartira_73_m_33_et._8094617322?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRV01yMVhNcEJrY2E3QUlEIjt9ztNFNz8AAAA

Таблица 18. Вывод по выборке объявлений о продаже квартир из общедоступных источников информации.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
31,5 - 74,0	70 259,00	125 498,00	90 745,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Как видно из приведенной выше таблицы, стоимость предложений за 1 кв. м, квартир, в районах приближенных к объекту оценки, лежит в диапазоне от 70 259,00 -125 498,00 руб.

Средняя стоимость предложения за 1 кв. м, квартир в районах приближенных к объекту оценки, составляет 90 745,00 руб.

Такой разброс цен объясняется, различием в качестве строительства квартир, наличием коммуникаций, а также неразвитостью и стихийностью рынка, поскольку зачастую собственники предлагают дома на продажу, исходя из личных представлений о цене.

8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.

Рынок продажи квартир, назначение – жилое:

1. Рынок продажи квартир назначения - жилое и схожих типов объектов в районах приближенных к объекту оценки, не достаточно развит и активен.

По результатам выборки, выявлено достаточное количество объектов-аналогов жилого назначения.

2. На рынке отмечается значительное расхождение в стоимости 1 кв. м, квартир, назначение – жилое, зависит от материала капитальных стен, площади объекта, физического состояния дома.

Источники информации: Исследования оценщика

9. Анализ ликвидности объектов оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 19. Градации ликвидности

Таблица 1.

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

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2025; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Квартиры, расположенные в многоквартирных домах, пользуются спросом на рынке, что обуславливается их достаточным предложением.
- Местоположение Объектов оценки благоприятно влияет на их ликвидность. В целом, объекты характеризуются хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности.
- Состояние Объектов оценки, находится в пределах естественного износа. Состояние помещений домов пригодно для эксплуатации и не снижает ликвидность объектов.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

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 (далее - отчет об оценке)

10.2. Описание подходов и методов оценки

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, а также описания помещений, их состояния, и выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки - определение стоимости.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка стоимости объекта недвижимости.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке (или на данных об объектах, представленных на рынке в настоящий момент) и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает Оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий

сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информированный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно. На этом этапе оценки недвижимости сравнительным подходом изучается состояние рынка недвижимости и тенденции его развития, проводится его сегментирование и определяется, к какому сегменту рынка относится оцениваемый объект. Далее в этом сегменте по определенным критериям выявляются объекты, наиболее сопоставимые с исследуемым (объекты-аналоги).

На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сегментирование рынка - это процесс разбивания рынка на секторы (сегменты). Разбивание происходит на сектора, имеющие сходные объекты и субъекты. Объекты должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению. Субъекты должны быть сходными по платежеспособности, возможностям финансирования, инвестиционной мотивации.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый объект; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условий.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1) Права на недвижимость.
2) Условия финансирования.
3) Условия и время продажи.
4) Местоположение.
5) Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Корректировка на вид права есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия продажи и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

В нашем случае, для упрощения расчетов, выбираются аналоги, идентичные по данному фактору оцениваемому объекту.

Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта

недвижимости подразумеваются размеры, наличие инженерных коммуникаций и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица (в нашем случае цена за кв. м.), либо экономическая.

Классификация и суть поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки

а) Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

б) Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения по использованию положительных или отрицательных поправок подобны рассуждениям в пункте "а".

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- Методы, основанные на анализе парных продаж;
- Методы расчета и внесения поправок;
- Статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистические методы расчета поправок

Надо сказать, что при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается выполнить относительно точный расчет вероятной цены объекта. Если не использовать такие методы расчета поправок, как корреляционно-регрессионный анализ, следует вводить как можно меньше корректировок на различия в характеристиках сравниваемых объектов. В первую очередь это касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб).

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Данный метод трудоемок и требует для своего применения достаточно развитого рынка недвижимости, т. к. предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Заключительным этапом сравнительного подхода к оценке недвижимости является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта.

При этом необходимо:

- Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины.
- Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной величины.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина и будет являться вероятной ценой оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Затратный подход

Описание подхода

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому человек поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания (стоимости замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Оценка земельного участка как незастроенного.

Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих зданий и сооружений.

Оценка накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.

После проведения оценки предпринимательского дохода она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа. Предпринимательская доход - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.

Наконец, стоимость земли, стоимость зданий за вычетом износа и с учетом предпринимательского дохода складываются для получения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Анализ износа

Следующий этап затратного подхода - определение износа. Износ можно определить, как снижение полной стоимости замещения вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существуют три вида износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- износ внешнего воздействия.

Физический износ

Физический износ является результатом нормального в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины, или конструкционных дефектов здания. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и не устранимым.

Неустранимый износ определяется исходя из срока жизни различных компонент здания. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта), также называемый отложенным ремонтом, включает в себя плановый ремонт в процессе повседневной эксплуатации.

Физический износ зданий и сооружений

Расчет физического износа зданий и сооружений может производиться с помощью следующих методик:

- на основе нормативного срока жизни объектов недвижимости;
- на основе удельных весов конструктивных элементов;
- на основе визуального осмотра.

Функциональный (моральный) износ

Понятие функционального износа определяется как: "Снижение функциональной эффективности".

Этот вид износа отражает снижение стоимости в результате таких факторов, как сверхдостаточность, непривлекательный вид, плохая планировка и дизайн.

Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших элементов выгодна, или не превышает величину прибавляемой (дополнительной) полезности и/или стоимости; определяется через капитализацию потерь вследствие износа. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Износ внешнего воздействия

Износ внешнего воздействия определяется как: снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости.

Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), месторасположения объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка.

Износ внешнего воздействия является неустранимым и может быть измерен капитализированной величиной потери ренты.

Существуют два основных метода определения внешнего износа:

- сравнение стоимостей продаж аналогичных объектов при наличии и отсутствии неблагоприятных внешних воздействий;
- капитализация потери дохода, относящаяся к внешним условиям.

Применение первого метода требует наличия достаточного для сравнения количества ценовых данных по аналогичным объектам, отличающимся от анализируемого, например, по местоположению и окружению.

Последовательность анализа, следующая:

- Определяются сопоставимые объекты к оцениваемому.
- Корректируются различия в объектах, исключая внешние факторы.
- Разница рыночных стоимостей после корректировки относится на внешний износ.

Применение второго метода требует наличия данных по годовой арендной плате на сопоставимых объектах. Ввиду отсутствия рынка аренды на аналогичные объекты, применяем первый метод.

Общий (совокупный) износ

Общий износ определяется по следующей формуле:

Иобщ. =1 - (1 – Ифиз.) *(1 - Ифун.) *(1 - Ивнеш.), где

Ифиз. – физический износ; Ифун. - функциональный износ; Ивнеш. – экономический износ.

Доходный подход

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Метод дисконтирования денежных потоков

Данный метод используется для оценки доходной недвижимости в тех случаях, когда требуются первоначальные инвестиции, и будущий денежный поток характеризуется переменным характером в течение определенного времени, а также при условии, что объектом оценки является объект, который находится на стадии незавершенного строительства или реконструкции.

Метод дисконтирования денежных потоков учитывает периодический доход от недвижимости, и расходы, связанные с владением и эксплуатацией, а также гипотетическую продажу объекта недвижимости в конце расчетного периода.

Поток денежных средств, который подлежит дисконтированию, можно, в данном случае, разбить на две составляющие:

- первоначальные затраты;
- периодический доход;

Рыночная стоимость права требования будет равна текущей стоимости данного денежного потока, т.е. все будущие доходы с помощью ставки дисконта переводятся к текущей стоимости (стоимости на дату оценки) и суммируются.

Основная формула метода дисконтирования потока денежных средств:

$$V = \sum_{k=1}^{n} PV_k = \sum \frac{(CF)_k}{(1+Y)^k} = CF_0 + \frac{CF_1}{1+Y} + \frac{CF_2}{(1+Y)^2} + \ldots + \frac{CF_n}{(1+Y)^n}$$

где:

V - стоимость объекта;

PVk – текущая стоимость k-го денежного потока;

CFk – денежный поток, получаемый владельцем в k-м периоде;

Y – ставка дисконтирования (годовая); n – количество лет.

Метод прямой капитализации

Данный метод используется в тех случаях, когда наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок до года с фиксированной арендной платой или у оценщика есть основания предполагать, что доход, приносимый объектом, будет относительно постоянным.

Этапы оценки данным методом:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
- Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.
- Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.
- Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, т. е. основная формула метода прямой капитализации, выглядит следующим образом:

$$V = ЧОД / R,$$

где:

V – стоимость;

ЧОД - чистый доход (потенциальный валовый доход, уменьшенный на величину недозагрузки объекта, недосбора платежей и операционных расходов);

R - коэффициент капитализации.

Потенциальный валовой доход

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S * Ca,$$

где:

S – Площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;

Ca – ставка арендной платы за объект оценки.

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить рыночную арендную ставку на аналогичные объекты.

Действительный валовой доход

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных неплатежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Анализ уровня операционных расходов

Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей эксплуатационных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода.

К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости;
- Коммунальные платежи;
- Расходы на комплексную уборку;
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности;
- Расходы на страхование объекта;
- Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в два блока: постоянные расходы; переменные расходы.

Постоянные расходы (fixed expenses) — это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$$ОР = Упос. + Упер. + Рзам.$$

где:

Упос. — условно постоянные операционные расходы;

Упер. — условно переменные операционные расходы;

Рзам. — резерв на замещение. Резерв на замещение – ресурс на отложенный ремонт.

Ставка капитализации

Величина ставки капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного помещения, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала. Расчет ставки капитализации проводят, как правило, методом кумулятивного построения и/или методом рыночной экстракции.

10.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с пунктом 2 ФСО V 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.

Обоснование выбора методов затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и

строительства на нем жилого дома, Оценщик не располагает. Таким образом, настоящий подход к расчету стоимости подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату проведения расчета стоимости есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, от сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца. Поэтому Оценщиком принято решение отказаться от расчета рыночной стоимости объекта затратным подходом.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Обоснование выбора методов сравнительного подхода.

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

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

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

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

Исходя из цели и предполагаемого использования результатов оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик счел целесообразным применить сравнительный подход на основе метода рыночных сравнений.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости, земельных участков и жилых домов. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в районах приближенных к объекту оценки, достаточно развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки, с использованием метода рыночных сравнений.

Обоснованный отказ от использования доходного подхода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода в рамках данного отчёта.

11. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты

11.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V). При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

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

Обоснование выбора аналогов

В качестве аналогов были выбраны сопоставимые объекты, с аналогичным наиболее эффективным использованием.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

На основании анализа рынка объектов оценки, для использования в расчетах выбраны предложения о продаже объектов недвижимости, соответствующие объектам оценки по основным характеристикам из общедоступных источников информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В соответствии с п. 8 ФСО VI подтверждение полученной из внешних источников информации, должно быть выполнено следующим образом:

- в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);
- в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

В Приложении к отчету приведены «скрин-копии» предложений о продаже объектов-аналогов. Ссылки на используемые ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» приведены в таблицах далее по тексту отчета.

Сравнительная характеристика объектов оценки и аналогов, расчет стоимости объектов оценки с применением корректировок приведены в таблицах далее по тексту отчета.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена предложения за 1 кв. м общей площади жилого здания и земельного участка.

Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов на открытом рынке.

Таблица 20. Сравнительная характеристика объекта оценки – квартиры и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Дата предложения	III квартал 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, проезд Докторский, д.16, кв. 2	Самарская обл., Тольятти, ул. Кошеля, 81	Самарская обл., Тольятти, ул. Кошеля, 81	Самарская обл., Тольятти, ул. Родины, 18
Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Общая площадь квартиры, кв.м.	27,0	73,8	74,0	42,7
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Этаж/Этажность	1/1	1/3	3/3	1/2
Количество комнат	2	3	3	2
Наличие балкона/лоджии	Нет	Нет	Есть	Есть
Количество сан.узлов	1 Совмещенный	1 Раздельный	1 Совмещенный	1 Совмещенный
Наличие встроенной мебели/техники	-	Есть	Есть	Есть
Состояние многоквартирного дома	Ветхое	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Материал стен жилого дома	Бревно	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Тип внутренней отделки помещений	Требует капитального ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта
Источник информации		https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/3-k._kvartira_738_m_13_et._7611847450?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRV01yMVhNcEJrY2E3QUlEIjt9ztNFNz8AAAA	https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/3-k._kvartira_74_m_33_et._3975388192?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRV01yMVhNcEJrY2E3QUlEIjt9ztNFNz8AAAA	https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/2-k._kvartira_427_m_12_et._7951100161?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsUGdqcDJVRjVHa1AyMHZ1Ijt9CE-g7D8AAAA
Контактный телефон		8-906-346-54-09	8-932-204-78-89	8-958-734-73-43
Цена предложения, руб.		5 550 000	5 550 000	3 000 050

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости – квартиры в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.		5 550 000	5 550 000	3 000 050
Дата предложения	III квартал 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		5 550 000	5 550 000	3 000 050
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		5 550 000	5 550 000	3 000 050
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		5 217 000	5 217 000	2 820 047
Общая площадь квартиры, кв.м.	27,0	73,8	74,0	42,7
Ст-ть 1 кв.м., руб.		70 691	70 500	66 043
Материал стен жилого дома	Бревно	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка, %		-44,00%	-44,00%	-44,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		39 587	39 480	36 984
Общая площадь квартиры, кв.м.	27,0	73,8	74,0	42,7

Корректировка, %		6,22%	6,24%	2,79%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		42 049	41 942	38 015
Этаж/Этажность	1/1	1/3	3/3	1/2
Корректировка, %		0,00%	9,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		42 049	45 717	38 015
Количество сан.узлов	1 Совмещенный	1 Раздельный	1 Совмещенный	1 Совмещенный
Корректировка, %		-2,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		41 208	45 717	38 015
Наличие балкона/лоджии	Нет	Нет	Есть	Есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		41 208	45 717	38 015
Тип внутренней отделки помещений	Требует капитального ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		36 263	40 231	33 454
Наличие встроенной мебели/техники	-	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		-2,91%	-2,91%	-2,91%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		35 207	39 059	32 479
Состояние многоквартирного дома	Ветхое	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		-74,71%	-74,71%	-74,71%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		8 903	9 877	8 213
Σ корректировки абсолютной		*145,84%*	*152,86%*	*140,41%*
Скорректированная цена, руб.		9 105	10 101	8 400
Коэффициент соответствия объекту оценки		0,686	0,654	0,712
Вес объекта-аналога		0,3341	0,3188	0,3471
Взвешенные цены		3 042	3 220	2 915
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	9 178			
Площадь, кв.м.	27,0			
Рыночная стоимость объекта, руб.	247 806			
Итоговая стоимость округленно, руб.	248 000			

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости объекта недвижимости, составляющая с учетом округления:

248 000,00

(Двести сорок восемь тысячи) рублей 00 коп.*

(*) НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»; в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

Обоснование корректировок

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Изменение цен во времени

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. Цены на недвижимость постоянно меняются, и при постоянно меняющемся рынке и наличии разрыва больше 4 месяцев корректировку нужно рассчитывать обязательно. Корректировка на дату предложения (время продажи) выполняется в случае, когда со времени продажи аналога прошло больше 6 месяцев, и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения.

Корректировка не проводилась, так как используется актуальная информация о продаже объектов-аналогов (не более 6 месяцев).

Отличие от цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Не секрет, что сделки купли-продажи осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Помимо запаса на торг в цене предложения всегда заложена комиссия риэлтора, в ряде риэлтерских компаний достигающая 15% от суммы сделки.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Корректировка может быть принята согласно рекомендации некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в размере -6% (0,94).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	**Б группа**	**В группа**
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,95	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,94	**0,92**	**0,93**	**0,92**	**0,90**
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,93	**0,90**	**0,91**	**0,91**	**0,88**
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,94**
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	**0,94**	**0,95**	**0,94**	**0,93**
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,94**

Корректировка на комнатность

Важная информация. *Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.*

Корректировка на комнатность не применялась

Общая площадь

Корректировка применяется по данным справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. (Справочник оценщика недвижимости-2025. Квартиры. Издательства: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2025 г.). Корректировка рассчитывалась по формуле y= =-(1-(1,21*X^-0,06)/(1,21*X^-0,06))

Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.



Рис. 55. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал[56].

Общая площадь квартиры, кв.м.	27,0	73,8	58,0	60,0
Корректировка, %		6,22%	4,69%	4,91%

Корректировка на тип санузла

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости – 2025» под редакцией Лейфера Л.А, Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 414. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России.

1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог	
		раздельный санузел	совмещенный санузел
объект оценки	раздельный санузел	1,00	1,02
	совмещенный санузел	0,98	1,00

Количество сан.узлов	1 Совмещенный	1 Раздельный	1 Совмещенный	1 Совмещенный
Корректировка, %		-2,00%	0,00%	0,00%

Состояние многоквартирного дома

Корректировка может быть принята согласно рекомендации некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.07.2026 г.

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,93	0,97	0,95
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,80	0,93	0,87
Условно- удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт здания	0,56	0,82	0,66
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,19	0,27	0,22

Наличие встроенной мебели/техники	Ветхое	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		-74,71%	-74,71%	-74,71%

Материал стен жилого дома

Корректировка может быть принята согласно рекомендации некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.07.2026 г.

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,02	1,04	1,03
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,97	0,94
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,90	0,95	0,92
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,52	0,61	0,56

Наличие встроенной мебели/техники	Бревно	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка, %		-44,00%	-44,00%	-44,00%

Корректировка на этаж/этажность

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости – 2025» под редакцией Лейфера Л.А, Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,04	1,10
	последний этаж	0,96	**1,00**	1,05
	первый этаж	0,91	0,95	**1,00**

Этаж/Этажность	1/1	1/3	3/3	1/2
Корректировка, %		0,00%	9,00%	0,00%

Корректировка на состояние отделки

Для расчета корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости – 2025» под редакцией Лейфера Л.А, Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 358. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России (исправлено 16.01.2026 г).

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметичес-кого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	**1,00**	1,13	1,22	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	**1,00**	1,07	1,20
	требует косметичес-кого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	**1,00**	1,12
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,83	0,90	**1,00**

Тип внутренней отделки помещений	Требует капитального ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта
Корректировка, руб.		-10,00%	-10,00%	-10,00%

Расчет весовых коэффициентов

При применении в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж в методиках по оценке объектов недвижимости существуют требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога.

Весовые коэффициенты для всех объектов аналогов сравнения выбираются на основании предположения, что чем меньше величина корректировки единиц сравнения для объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к объекту оценки. То есть, чем меньше величина относительной корректировки объекта аналога, тем большее значение весового коэффициента принимается для этого объекта аналога в расчёте итоговой стоимости Объекта оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта аналога рассчитывались в соответствии с методикой ООО «ТОП-оценка», автор Слепцов С.В. по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1\ldots n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1)+(|S_A|+1)/(|S_2|+1)+\cdots+(|S_A|+1)/(|S_n|+1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Формула показывает, что чем больше корректировка, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу вводится минимальный параметр 1, который дает возможность определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.
Таким образом, данный метод согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Наиболее точно объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по объектам-аналогам

12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

В соответствии с пунктом 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V) 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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». 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.

Если в рамках применения какого-либо используемого в целях оценки Объектов оценки подхода оценщиком было использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы между собой с целью определения стоимости Объектов оценки, установленной в результате применения подхода.

Многочисленные методы согласования результатов оценки можно объединить в несколько групп.

1. Прямое экспертное назначение весов. Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

2. Методика А. Шаскольского. Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским. Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

В рамках данного метода используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного подхода (метода) расчета стоимости с учетом особенностей оценки конкретного объекта. Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя основными критериями
- определяется сумма баллов по каждому подходу, затем общая сумма баллов
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах
- расчетные веса подходов округляются;
- проводится согласование результатов расчета.

3. Методика группы оценщиков ООО «РМС-ОЦЕНКА» (Григорьев А.В., Козин П.А., Остапчук А.В.) Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов. Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов. Для этого разработаны специальные анкеты: по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода; каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной шкале, соответствуют действительности; осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

4. Методики, основанные на методе агрегированной иерархии (МАИ) В основе таких методик лежит разработанный американским математиком Т. Саати метод агрегированной иерархии (МАИ). Метод относится к классу критериальных и в настоящее время активно применяется, в том числе и в оценочной деятельности. Для целей согласования используются следующие критерии согласования:

А. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов: размеры, местоположение, доходность и другие.

Б. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились расчеты.

В. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

5. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала:

Таблица 22. Шкала отношений для парного сравнения

Важность параметра оценки	Значение
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:
W ij =(Паij)1/n. где aij- важность критерия (индекса)
3. Полученные веса нормируются:
W ij = W ij / W
Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Для определения весов результатов, полученных различными подходами, используется метод согласования по критериям[1].

В рамках данного метода используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного подхода (метода) расчета стоимости с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя основными критериями;

[1] Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15-19 октября 2002 г.

- определяется сумма баллов по каждому подходу, затем общая сумма баллов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода в процентах;
- расчетные веса подходов округляются.

При расчете рыночной стоимости земельного участка и жилого дома, применен только сравнительный подход (обоснованный отказ от применения доходного и затратного подходов приведен в разделе 10.3. настоящего отчета об оценке). Результат, полученный сравнительным подходом, учитываем с весовым коэффициентом равным 1.

12.1. Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что рыночная стоимость оцениваемых объектов НДС не облагается, составляет на дату оценки:

Таблица 23. Согласование результатов оценки

№ п/п	Объект оценки. Адрес	Рыночная стоимость, полученная в каждом из подходов, руб.			Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Квартира, общей площадью 27 кв. м, кадастровый номер 63:09:0000000:10201, расположенная по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, проезд Докторский, д.16, кв. 2	Не применялся	248 000,00* (Двести сорок восемь тысячи) рублей 00 коп.	Не применялся	248 000,00* (Двести сорок восемь тысячи) рублей 00 коп.

Источник информации: расчеты Оценщика

(*) НДС не облагается согласно п. п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения)»,

12.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

13. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

- оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общими федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI) и специальными стандартами оценки (ФСО № 7);
- также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются профессиональными суждениями, мнениями и выводами оценщика;
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими документами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, профессиональная ответственность застрахована;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику.

С уважением,
оценщик ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ» _____ Караваева Е.В.

14.Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы

Все сокращения слов и словосочетаний на русском языке, условные обозначения, символы и единицы использованы в соответствии с ГОСТ Р 7.0.60-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Издания. Основные виды. Термины и определения (утв. приказом Росстандарта от 18.09.2020 № 655-ст)

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

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

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.

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.

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.

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.

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) - земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания и сооружения.

Оценка - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщик (субъект оценочной деятельности) - физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Заказчик - юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценочная организация - юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Пользователь Отчета об оценке - любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Обременение - ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

15. Список информационных источников

Нормативные документы

- Конституция РФ
- Гражданский Кодекс РФ часть I, II
- Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 40,7 июля 2000 г.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
- Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»:

- федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
- федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
- федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
- федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
- федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
- федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)".

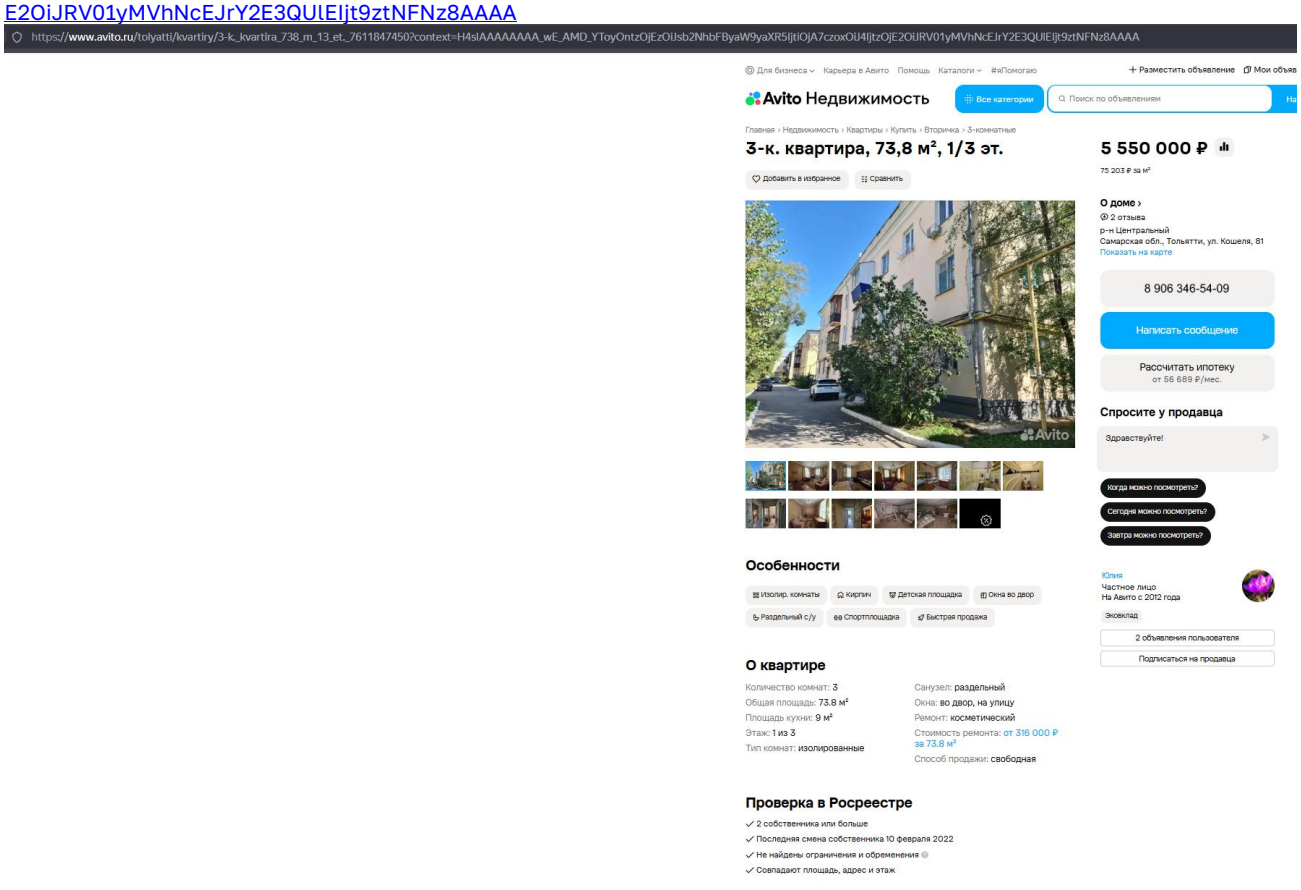
- Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 131 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)".
- Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
- Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции)

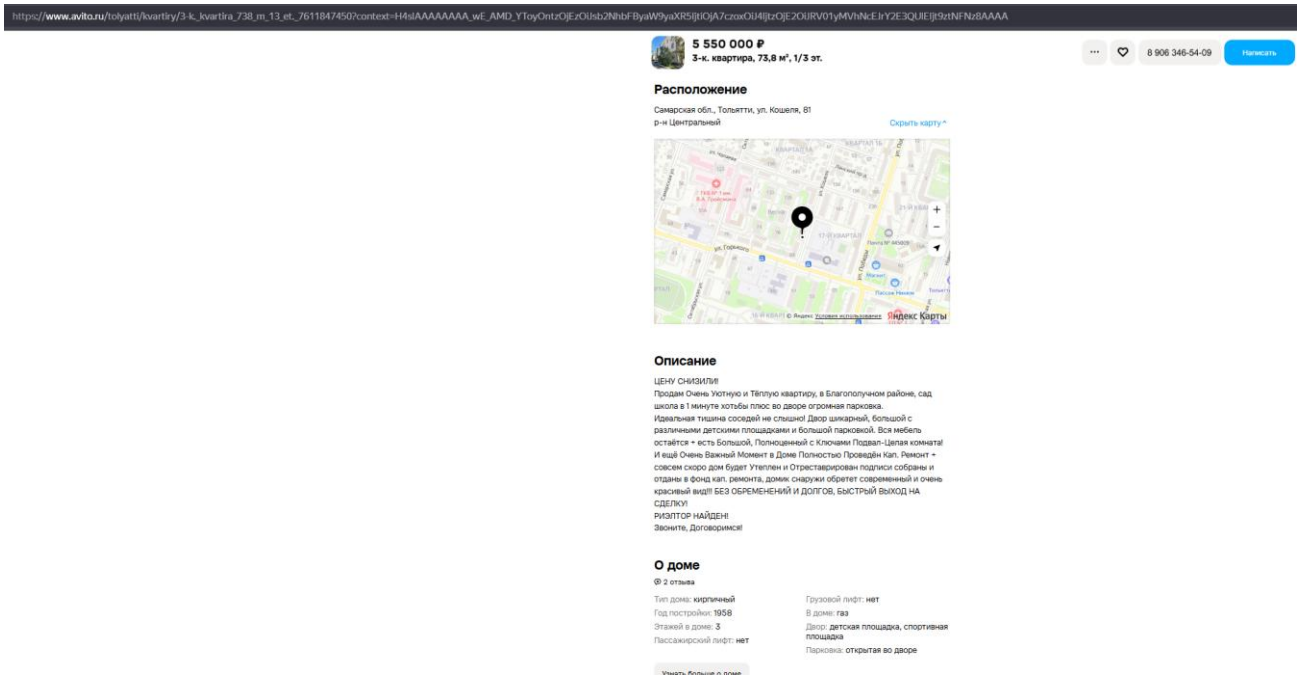
Методическая литература

- Лейфер, Лев Методы и модели оценки недвижимости / Лев Лейфер. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2015.- 104 с.
- Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В. А. Литовченко, В. И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2018. - 432 с.
- Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. Справочное пособие / В. А. Литовченко. - М.: Высшая школа, 2016. - 157 с.
- Лепихина О. Ю., Киселёв В. А. Кадастровая оценка земель жилой застройки малых и средних городов / Ольга Юрьевна Лепихина und Владимир Алексеевич Киселёв. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2014. - 144 с.
- Горемыкин В. А. Современный земельный рынок России. М.: Дашков и К, 2011 г.
- Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995 г.
- Харрисон Г.С., «Оценка недвижимости», Москва 1994г.
- Тарасевич Е.И., «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997 г.
- Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
- Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИН-ФРА-М., 1997 г.
- С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997 г.
- Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. Питер, С.-П., 2000 г.
- Скотт М.К. Факторы стоимости. Олимп-бизнес.2000 г.
- Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп.М.2009 г.
- Каминский, А. В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. - М.: РИО МАОК, 2018. - 238 с.

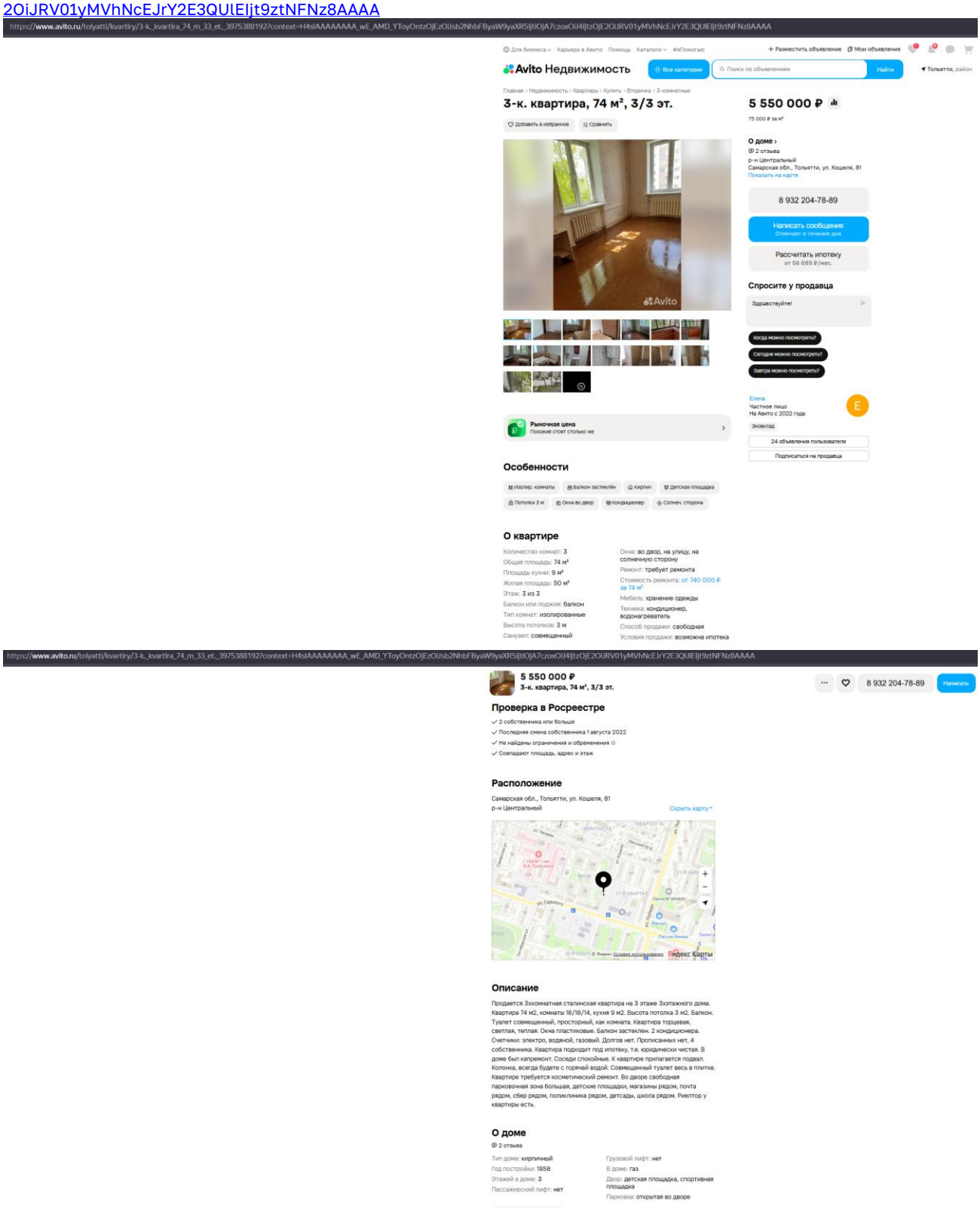
Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах
Сравнительного подхода.

https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/3-k._kvartira_738_m_13_et._7611847450?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRV01yMVhNcEJrY2E3QUlEIjt9ztNFNz8AAAA



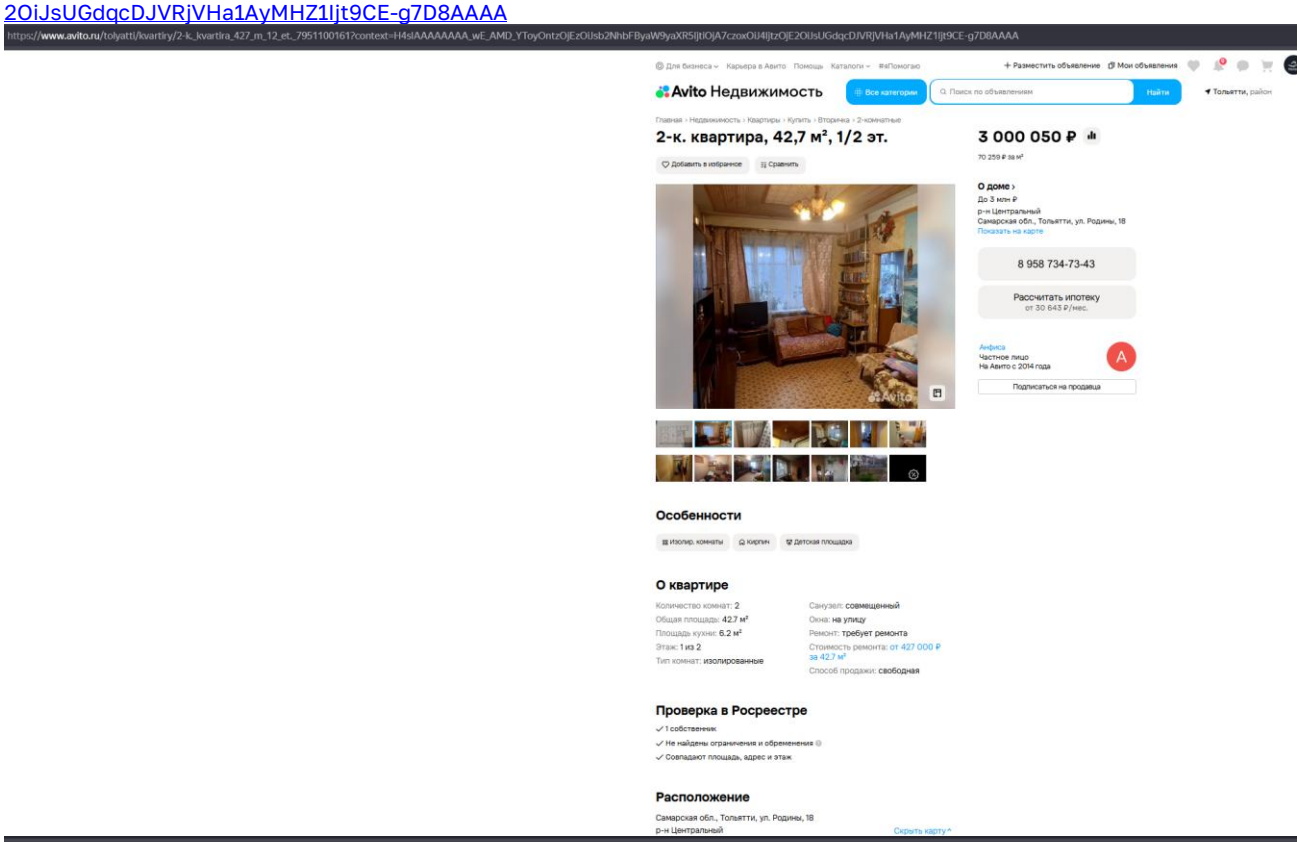


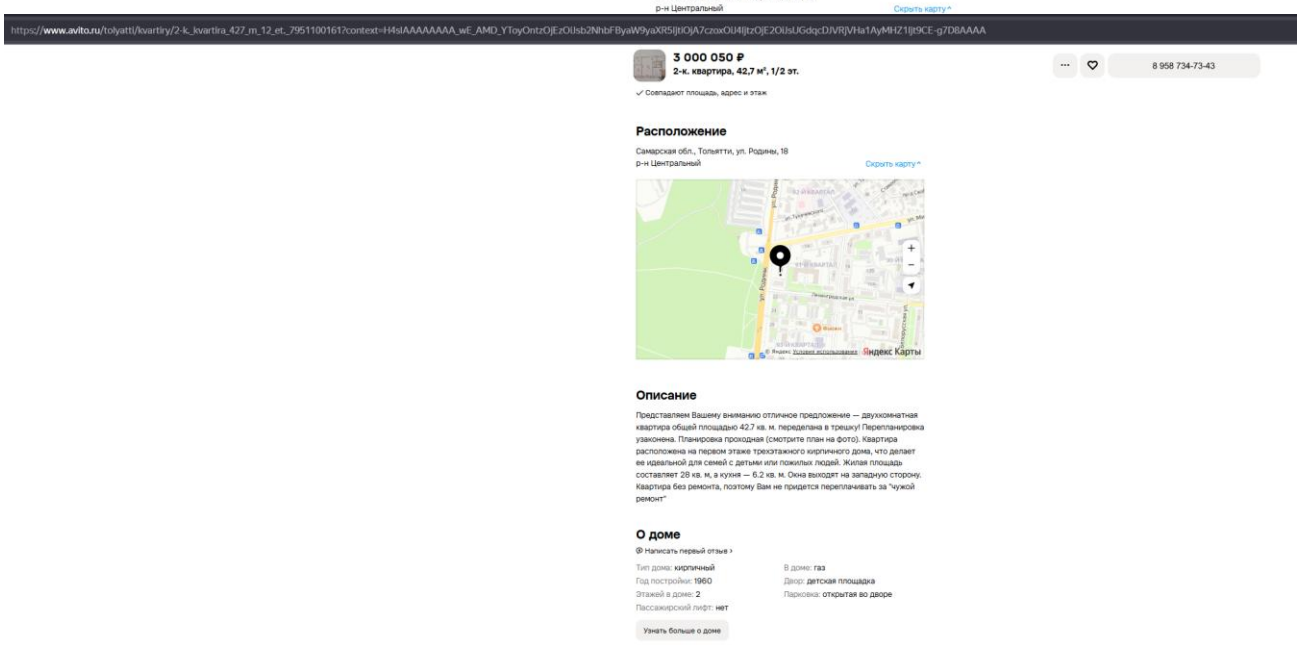
https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/3-k._kvartira_74_m_33_et._3975388192?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRV01yMVhNcEJrY2E3QUlEIjt9ztNFNz8AAAA



Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/2-k._kvartira_427_m_12_et._7951100161?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsUGdqcDJVRjVHa1AyMHZ1Ijt9CE-g7D8AAAA





АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ
Департамент по управлению муниципальным имуществом

ул. Белорусская, 33, г. Тольятти, Самарская обл., РФ, 445020,
телефон (факс): 54-37-00, dumi@tgl.ru

20.07.2026 № 4534/5.2
На № 1940-вн/5.2-2 от 16.07.2026

О направлении задания на оценку

Генеральному директору
ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»
Черникову С.С.
ул. им Чернышевского Н.Г., д. 101, 3,
Саратовская обл., г. Саратов, 410017,
+ 7(937)9747341
info@ocenka.vip

Уважаемый Сергей Сергеевич!

В соответствии с пунктом 4.2. муниципального контракта от 16.07.2026 № 1232975 на оказание услуг по определению рыночной стоимости имущества, находящегося в муниципальной собственности, направляю Вам задание на оценку 4 объектов оценки.

Объектом закупки являются свободные жилые помещения муниципального жилищного фонда городского округа Тольятти, которые не могут быть предоставлены по договорам социального найма гражданам, в связи с признанием их непригодными для проживания. Цель оказания услуг – определение рыночной стоимости муниципальных жилых помещений и земельных участков для последующей продажи на электронном аукционе.

Обращаю Ваше внимание, что дата начала проведения оценки – 24.07.2026, срок окончания проведения оценки – 31.07.2026. Срок выполнения работ по Заданию заказчика составляет не более 5 рабочих дней с даты начала проведения оценки. Стоимость объектов недвижимости должна быть определена на дату проведения оценки.

Для приёмки выполненных работ Вам либо Вашему представителю с надлежаще оформленными полномочиями необходимо представить в канцелярию департамента по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти (445020, Самарская обл., г.Тольятти, ул. Белорусская, д. 33, каб. 505) сопроводительное письмо с

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

приложением акта приёмки (2 экз.), счёт на оплату (1 экз.), письменных отчётов на бумажном носителе в количестве одного оригинала на каждый объект оценки и в электронных форматах PDF и DOCX на эл.почту semenova.ia@tgl.ru, tatarinova.ls@tgl.ru.

Дополнительно сообщаю, что скан копии правоустанавливающих и технических документов на 4 объекта оценки направлены на электронный адрес: info@ocenka.vip.

Приложение: задание на оценку – на 1 л. в 1 экз.

Руководитель департамента И.О.Сорокина

Т.Г.Ерисова (8482)544433 (3049), 89171220466

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

Приложение № 5
к Контракту № 1232975 от 16.07.2026 г.

Задание на оценку

Администрация городского округа Тольятти, действующая от имени муниципального образования – городского округа Тольятти, в лице руководителя департамента по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти Сорокиной Инны Олеговны, в соответствии с пунктом 4.2 муниципального контракта от 16.07.2026 № 1232975 (далее – Контракт), направляет Задание на определение рыночной стоимости следующих объектов муниципальной собственности:

№ п/п	Наименование	Адрес	Дата, на которую должна быть определена рыночная стоимость объекта	Количество отчётов на каждый объект оценки
1.	Квартира	Самарская область, Комсомольский район, г. Тольятти, проезд Достоевского, д. 59, кв. 4	дата проведения оценки	в двух форматах: бумажный 1 экземпляр и электронные форматы PDF и DOCX
2.	Квартира	Самарская область, Центральный район, г. Тольятти, проезд Докторский, д. 16, кв. 2	дата проведения оценки	в двух форматах: бумажный 1 экземпляр и электронные форматы PDF и DOCX
3.	1/2 доля в праве общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом и земельный участок	Самарская область, Центральный район, г. Тольятти, ул. Минская, д. 75	дата проведения оценки	в двух форматах: бумажный 1 экземпляр и электронные форматы PDF и DOCX
4.	Индивидуальный жилой дом и земельный участок	Самарская обл., г.Тольятти, 2-ой Мирный пр., д. 33	дата проведения оценки	в двух форматах: бумажный 1 экземпляр и электронные форматы PDF и DOCX

Дата начала проведения оценки: 24.07.2026.
Срок окончания проведения оценки: 31.07.2026.
Содержание отчета должно соответствовать Контракту, а так же Техническому заданию (Приложение № 1 к Контракту) от 16.07.2026 № 1232975.

Руководитель департамента И.О.Сорокина

Т.Г.Ерисова (8482)544433 (3049), 89171220466

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18.03.2026 № 689-п/1

г. Тольятти, Самарской области

О признании
муниципального жилого помещения,
расположенного по адресу: г. Тольятти,
Центральный район,
проезд Докторский, д. 16, кв.2,
непригодным для проживания

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», постановлением мэрии городского округа Тольятти от 08.12.2016 № 4205-п/1 «Об утверждении Порядка работы межведомственной комиссии по признанию жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», на основании заключения межведомственной комиссии по признанию жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

и подлежащим сносу или реконструкции от 27.02.2026, руководствуясь Уставом городского округа Тольятти, администрация городского округа Тольятти ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Признать муниципальное жилое помещение, расположенное по адресу: г. Тольятти, Центральный район, проезд Докторский, д. 16, кв.2, непригодным для проживания.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы городского округа Квасова И.Н.

Глава городского округа И.Г.Сухих

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.02.2026, поступившего на рассмотрение 02.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.02.2026г. № КУВИ-001/2026-12484457	
Кадастровый номер:	63:09:0000000:10201
Номер кадастрового квартала:	63:09:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, проезд Докторский, д.16, кв. 2
Площадь:	27
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	191330.33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:09:0301146:1448
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.02.2026г. № КУВИ-001/2026-12484457	
Кадастровый номер:	63:09:0000000:10201

Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	ЕРИСОВА ТАТЬЯНА ГЕОРГИЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.02.2026г. № КУВИ-001/2026-12484457	
Кадастровый номер:	63:09:0000000:10201

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование городской округ Тольятти
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 63:09:0000000:10201-63/458/2023-1 14.02.2023 12:01:36
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

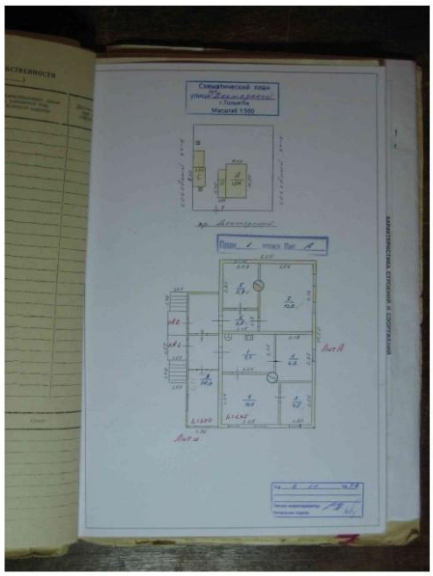
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.02.2026г. № КУВИ-001/2026-12484457	
Кадастровый номер: 63:09:0000000:10201	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

Министерство архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства
Российской федерации

Тольяттинское
(наименование) ММП «Инвентаризатор»

(пос.) Тольятти

Центральный

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ

По улице (пер.) пр. Донторенц № 16-1

Квартал № 52

Инвентарный № .....

Составлен по состоянию на
2 11 1993 г.

Форма технического паспорта утверждена
приказом МЖКХ РСФСР от 28 сентября
1982 г. № 495

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(Реестровый №.....)

Дата регистрации	Фамилия, имя, отчество собственника	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое уча при обще собственно

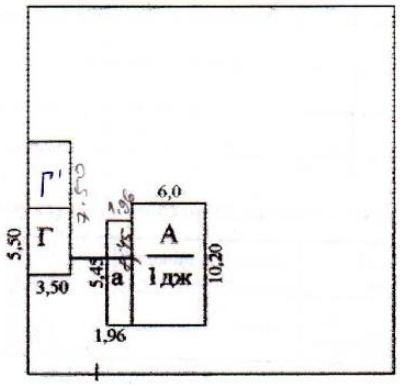
Выдано в соответствии с регистрационной записью в Подразделе ... на листе 27768 Кн 2 20.11.99 года Регистратор Подпись Первухова

Учет запрещений и арестов

Наложено	Снято

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

Схематический план участка № _____
по улице пр. Докторский,16
_____
район Центральный г. Тольятти



пр. Докторский

Масштаб для поэтажного плана 1: 500

На 22.03 07 г.
_____
_____
Техник-инвентаризатор:
Начальник отдела:

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

3

I I.Общая стоимость (руб.) в ценах 20 г.

К = 47,04

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
7512	2375	365	146	-	-	4877	2521
212244	111720	17120	6863	-	-	229414	118538

III.Экспликация земельногоучастка-кв.м.

Площадь участка				Использование незастроенной площади				
по документам	фактически	в том числе		Под двором	озеленено		под огородом	
		застроенная	незастроенная		всего	в т. ч. под плодовояг. насажден.		
		69,3						161

IV.Благоустройство строения-кв. м. полезной площади

Электро-освещение	Отопление			Водопро-вод	Канализа-ция	Газ	Горячее водоснаб-жение		Напольные эл. плиты		Ванны и души	Телефон	Радио-трансляция
	печное	центр.	в т.ч. от ТЭЦ				местное	центр.	число квартир	жилая площадь			
5,4	51,0			51,0		51,0							

V.Характеристика помещений жилого дома

	По состоянию на			
	2007 г.	2007 г.	20 г.	20 г.
олезная площадь-кв. м.	39,4	66,4		
том числе жилая-кв.м.	21,7	34,9		
его квартир	1	2		
том числе: 1-комнатных		1		
2-комнатных				
3-комнатных	1	1		
4-комнатных				
го жилых комнат	3	4		

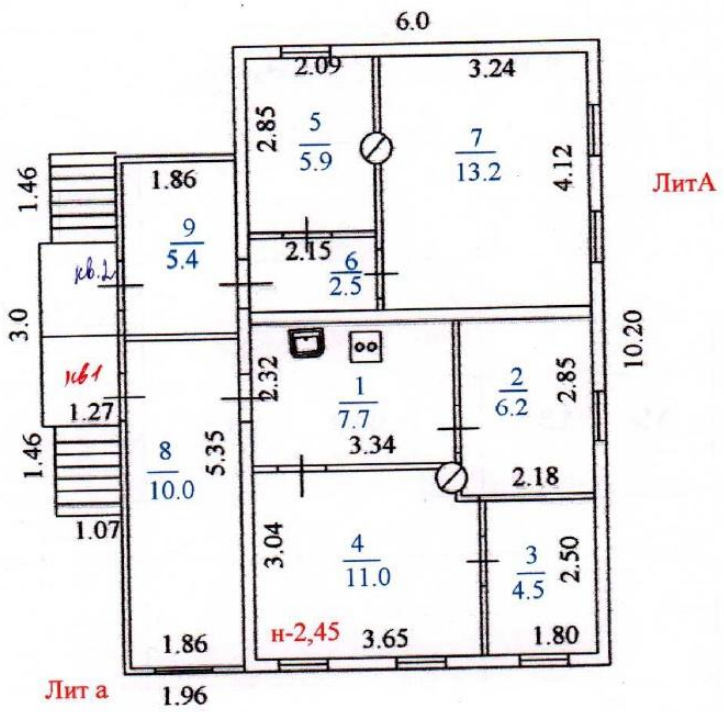
Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

Экспликация к поэтажному плану дома.

Литера	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (квартира и пр.)	Номер по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т. п.	Формулы подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м.			Высота помещения по внутреннему обмеру	Самовольно возведенная или самовольно переоборудованная площадь	
						общая полезная	жилая	вспомогательная(подсобная)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	1	кв1	1	кухня		7,7		7,7			
			2	жилая		6,2	6,2				
			3	жилая		4,5	4,5				
			4	жилая		11,0	11,0				
а			8	сени		10,0			10,0		
				итого по кв 1		39,4	21,7	7,7	10,0		
А	1	кв2	5	кухня		5,9		5,9			
			6	Коридор		2,5		2,5			
			7	жилая		13,2	13,2				
а			9	сени		5,4			5,4		
				итого по кв 2		27,0	13,2	8,4	5,4		
				итого по дому		66,4	34,9	16,1	15,4		

План 1 этажа. Лит. Аа

г. Тольятти
пр. Докторский.16



Масштаб для поэтажного плана 1: 100

На 22.03 07 г.

Техник-инвентаризатор:
Начальник отдела:

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

...ление площадей и объемов строений, расположенных на земельном участке

Наименование строений и сооружений	Формулы подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
квм1				
Основное	5,80 × 6,0	34,8	2,70	94
сени	5,45 × 1,96	10,7	2,0	21
крыльцо	1,5 × 1,27 + 1,07 × 1,46	3,5		
	итого	49,0		
Сарай	3,50 × 5,50	19,3	2,0	39
	Итого	69,3		

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

VII. Техническое описание жилых частей и определение износа

Литера А Число этажей 4 Год постройки 1963

№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, система, отделка и пр.)	Удельные веса по таблице	Центральные коэффиц.	Удельные веса после прим. цен. коэффиц.	Процент износа элем.	% износа к строению	Текущие изменения износа 19 г. элемента	к строению	19 г. элемента	к строению	19 г. элемента	к строению
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Фундамент	кирпичные ленточные t=2,40	25	0,82	20,5	45	92	50	10,3						
2	Наружные и внутрен. капитальные стены	бревенчатые общего d=20	22	0,9	19,8	50	99	50	9,9						
3	Перегородки	тесовые	1	1	1	50	0,5	50	0,5						
4	Перекрытия чердачное	деревянное утепленное	6	1	6	50	30	50	30						
	междуэтажное														
5	Крыши	шиферные	10	1	10	45	4,5	45	4,5						
6	Полы	дощатые	6	1	6	40	2,4	45	2,7						
	подоконных досок, приборов														
7	Проемы окна	обыкновенные	8	0,92	7,4	45	3,3	50	3,7						
	двери	простые	5	0,51	2,6	45	1,2	50	1,3						
8	Отделка внутренняя	штукатурка побелка	8	1,2	9,6	45	4,3	45	4,3						
	наружная														
9	Отопление														
	Кухонные очаги														
10	Электро- и сантех. устройства		2	1	2	45	0,9	50	1,0						
11	Крыльца, лестн. и пр.														
		Итого	100	X	84,9	X	33,2	X	41,2	X	X	X	X	X	X

Процент износа, приведенный в 100-балльную систему = 41,2 / 41%

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

VIII. Техническое описание нежилых пристроек, неотапливаемых подвалов, служебных построек

Наименование строения сени Лит. а					Наименование строения сарай Лит.			
наименование конструктивных элементов	описание элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	удельн. вес по табл.	ценности коэффиц.	уд. вес после пр. коэффиц.	описание элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	удельн. вес по таблице	ценности коэффиц.
24	24,35 16 м 1				51	11,43		
Фундамент	ж/ столбы	22	0,38	8,4	ж/ столбы	17	1
Наружн. стены	тесовые	25	1	25	тесовые	51	1
Перегородки	тесовая						
Перекрытия	деревенное	6	1	6	–		
Крыши	шиферная	9	1	9	рубероидная	15	0,6
Полы	досчатые	12	1	12	–		
Проемы: окна							
Проемы: двери	простая	6	0,51	3,1	простая	4	1
Отделка: внутренняя							
Отделка: наружная							
Прочие работы	эл-до	2	1	2			
% износа ~~45~~ 50	Итого	100	×	65,5	% износа ~~55~~ 60	100	×

Наименование строения Лит.				Наименование строения Лит.			
наименование конструктивных элементов	описание элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	удельн. вес по таблице	ценности коэффиц.	уд. вес после пр. коэффиц.	описание элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	удельн. вес по таблице	ценности
Фундамент							
Наружн. стены							
Перегородки							
Перекрытия							
Крыши							
Полы							
Проемы: окна							
Проемы: двери							
Отделка: внутренняя							
Отделка: наружная							
Прочие работы							
% износа	Итого	100	×		% износа	100	

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

Кондрашина Ю.В.

X. Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 20___ г.

Лит. по таблице	ценности. коэффиц.	Наименование строений и сооружений	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя	Ценностный коэффициент	Стоим. измерит. после прим коэф.	Надбавки к стоим. изм.		Стоимость измерителя с поправками	Объем-м³ площадь-м² количество-шт	Восстановит. стоимость (руб.)	Процент износа	Действительная стоимость (руб)
7	1	Основное	4	м³	48,26	84,9	40,97			40,97	94	3851	48	2003
1	1	сени	24	м³	65,5	21,35	13,98			13,98	21	294	50	147
		крыльцо	68	м³	31,23	100	31,23			31,23	3,5	111	50	56
		газосная									1	215	35	140
5	0,6	водопровод										41	30	29
1	1	Итого										4512		2375
					на 2012г k=75,76									179930 руб
					на 2013 k=80,306									190727 руб
					на 2014 k=88,337									209801 руб
					основное строение части жилого дома									
0	X	сарай	51	м³	11,43	81,8	9,35			9,35	39	365	60	146
												2012г - 11061 руб		
												2013г - 11725 руб		
												2014г - 12897		
Лит. по таблице	ценности. коэффиц.													
														222698 руб
										Всего: по части ж. дома на 2014г (кв N 1)				
					К=47,04									
		нагреватель	-		6868									
0	X													

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

Расчет инвентаризационной стоимости жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

Литера	Наименование строения и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Попр. к стоим.		Стоим. измерителя с поправками	Объем-куб. м. площадь-кв. м. кол-во-шт.	Востанов. стоимость (руб.) 1982 г.	Износ, %	Инвентаризационная стоимость 1982 г.	Индекс изменения стоимости	Действит. стоимость (руб.)
							группа капит.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9 10	11	12	13	14	15	16	17
А	основное кв.1	1	4	м3	48,26	84,9			40,97	94	3851	48	2003	88,337	176939
а	сени кв.1	1	24	м3	65,5	21,4			13,98	21	294	50	147	88,337	12986
А	крыльцо кв.1	1	68	м2	31,73	100,0			31,73	3,5	111	50	56	88,337	4947
А	основное кв.2	1	4	м3	48,26	84,9			40,97	71	2909	48	1513	88,337	133654
а	сени кв.2	1	24	м3	65,5	21,4			13,98	12	168	50	84	88,337	7420
А	крыльцо кв.2	1	68	м2	31,73	100,0			31,73	3,4	108	50	54	88,337	4770
	газоснабжение кв.1	1		шт	215	100,0			215	1	215	35	140	88,337	12367
	газоснабжение кв.2	1		шт.	215	100,0			215	1	215	35	140	88,337	12367
	водопровод кв.1	1		шт.	41	100,0			41	1	41	30	29	88,337	2562
	водопровод кв.2	1		шт.	41	100,0			41	1	41	30	29	88,337	2562
									К = 80,306						33684
									К = 75,76						31773
									Итого:		7953		4195		370574
Г	сарай	1	51	м3	11,43	81,8			9,35	39	365	60	146	88,337	12897
Г1	сарай	1	51	м3	11,43	81,8			9,35	14	131	60	52	88,337	4594
									Итого:		496		198		17491
									К = 80,306						15901
									К = 75,76						15000
									Итого:		8449		4393		388065

Дата определения стоимости: 01.01.2014

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

8

XI. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

Наименование	Дата составлен.	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
ельного участка		1:100		
й-план дома		1:500		
ция				
ки основных строений				
надворных построек				
сооружений				

11 1999 г. Исполнил

11 1999 г. Проверил

199 г.

XII. Последующие обследования

обследования	«27.03 1997.	« » 19 г.	« » 19 г.	« » 19 г.
вершения работы				

Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

10

II. Общая стоимость (руб.) в ценах 1982 г.

строения	Служебные постройки		Сооружения		Всего	
действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2485	365	164	102	61	4979	2710
14547	2137	960	597	357	29147	15864

III. Экспликация земельного участка — кв. м

Площадь участка			Использование незастроенной площади				
	в том числе			озеленен			
фактически	застроенная	незастроенная	под двором	всего	в т. ч. под плодовояг. насажден.	под огородом	
	693						

IV. Благоустройство строения — кв. м полезной площади

Отопление		Водопровод	Канализация	Газ	Горячее водоснабжение		Напольные эл. плиты		Ванны и душ	Телефон	Радиофикация
центральное	в т. ч. от ТЭЦ				местное	централиз.	число квартир	жилая площ.			
29,4											

V. Характеристика помещений жилого дома

	По состоянию на:			
	19 99 г.	19 г.	19 г.	19 г.
площадь — кв. м	29,4 см. на обороте			
жилая — кв. м	21,7			
	1			
1-комнатных				
2-комнатных				
3-комнатных	1			
4-комнатных				
комнат	3			

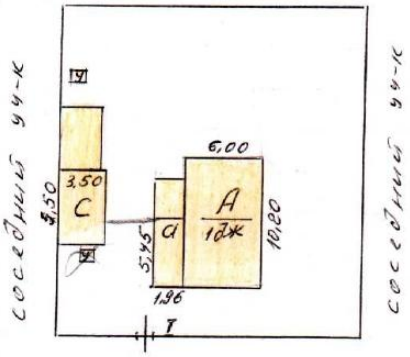
Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

Экспликация к поэтажному плану дома

Литера	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (квартира и пр.)	Номер по плану строения: комнаты, кухни, коридора и т. д.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, ванная и т. п.	Формулы подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площади по внутреннему обмеру, кв. м: общая полезная	Площади по внутреннему обмеру, кв. м: жилая	Площади по внутреннему обмеру, кв. м: вспомогат. (подсобная)	Высота помещения по внутреннему обмеру	Самовольно возведенная или самовольно переобо
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	1	1	1	Кухня		7,7		7,7		
			2	Жилая		6,2	6,2			
			3	Жилая		4,5	4,5			
			4	Жилая		11,0	11,0			
					итого	29,4	21,7	7,7		
а	сени		5		5,35 × 1,86	10,0				
				итого	с сенями	39,4				

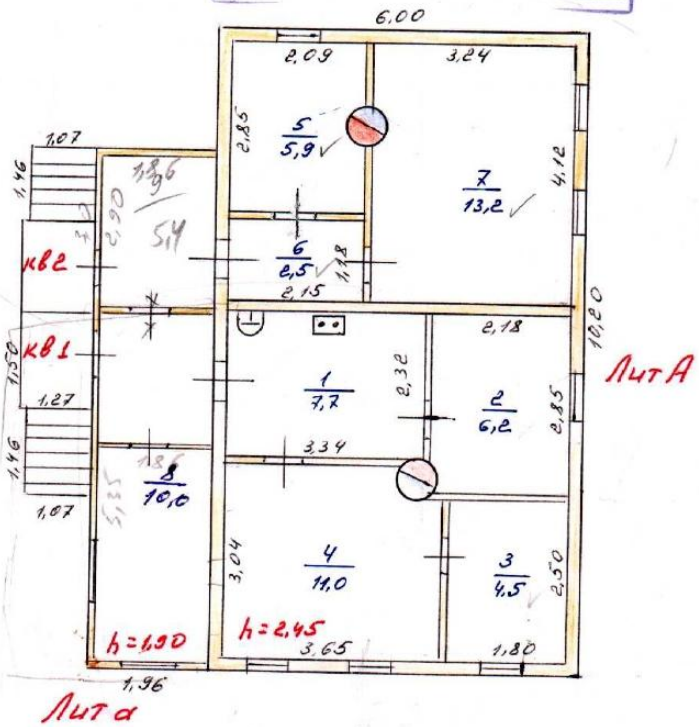
11

Схематический план
улица Докторский
г.Тольятти
Масштаб 1:500



пр. Докторский

План 1 этажа. Лит. А



На 2 11 1999 г.
КВ. 1.
Техник-инвентаризатор:
Начальник отдела:

Приложение 3. Копии документов, подтверждающих право на осуществление оценочной деятельности

РОСГОССТРАХ 0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС, TELE2 ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ RGS.RU

ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 128/25/134/982 от «01» октября 2025г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва «01» октября 2025г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 128/25/134/982 от «01» октября 2025г. на основании Заявления Страхователя от «01» октября 2025г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования») на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	**ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001** Адрес: Россия, 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, к. 1 Расч. счёт: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО) Корр. счет: 30101810700000000187, БИК: 044525187
СТРАХОВАТЕЛЬ:	**ООО «Ока-Эксперт»,** ИНН: 6452109290 Адрес: 410017 г. Саратов, ул. Им. Чернышевского Н.Г. д. 101 помещение 3.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с 00 часов 00 минут «11» октября 2025г. по 24 часа 00 минут «10» октября 2026г.**
СТРАХОВАЯ СУММА:	**30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.** Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек.
ДОПОЛНЕНИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 128/25/134/982 от «01» октября 2025г. 2. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 128/25/134/982 от «01» октября 2025г. преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 128/25/134/982 от «01» октября 2025г.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»
(А.[illegible])
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «Ока-Эксперт»
(Черников С.С.)
М.П.

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Караваева Елена Викторовна
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 645116366809
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
«26» января 2021г., регистрационный № 010503
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 29 сентября 2025 года.

Президент Ю.В. Козырь

0003751 *

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2943620970

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*117105, г.Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «12» января 2026 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Караваева Елена Викторовна** г. Саратов, ул. Пролетарская, д. 19а, кв.1 Паспорт серия 6325 295529 ГУ МВД России по Саратовской области от 20.09.2025
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **20.01.2026 г.** по 24 часа 00 минут **19.01.2027 г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с **20.01.2021 г.**
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2943620970 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь (подпись)
М.П.

Страховщик (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642411038132

Документ о квалификации

Диплом
дает право на выполнение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер
2020/050-8611

Город
Саратов

Дата выдачи
29 февраля 2020 года

Настоящим дипломом свидетельствует о том, что
Севостьянова Елена Викторовна
за время обучения в период
с 02 сентября 2019 года по 29 февраля 2020 года
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)
Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки»
по программе профессиональной переподготовки
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Решением от
29 февраля 2020 года
диплом подтверждает присвоение квалификации
оценщик (эксперт по оценке имущества)
и дает право на ведение
профессиональной деятельности в сфере
оценки имущества

Председатель комиссии
Руководитель
Секретарь

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035569-1 « 22 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Севостьяновой Елене Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » декабря 20 23 г. № 328

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » декабря 20 26 г.

021814 - КА1

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Караваев
(фамилия)
Андрей Александрович
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)
" 29 " августа 1990 г. (дата рождения)
русский
(национальность)
г. Саратов
(место рождения)
и
Севостьянова
(фамилия)
Елена Викторовна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)
" 25 " января 1988 г. (дата рождения)
русская
(национальность)
г. Саратов
(место рождения)
заключили брак 13 сентября 2025 г. (число, месяц, год)
о чем 2025 года сентября месяца 13 числа
составлена запись акта о заключении брака № 120259640000601306007

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Караваев
жене Караваева
Место государственной регистрации 96400006 Отдел записи актов гражданского состояния по Ленинскому району г. Саратова управления по делам записи актов гражданского состояния Правительства Саратовской области (код и наименование органа, которым произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)
Место выдачи свидетельства 96400006 Отдел записи актов гражданского состояния по Ленинскому району г. Саратова управления по делам записи актов гражданского состояния Правительства Саратовской области (код и наименование органа, которым выдано свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи " 13 " сентября 2025 г.
Руководитель (уполномоченный работник) С.В. Хвощевская

П-РУ № 724889

Приложение 4. Фотографии оцениваемого объекта

1	2
	
3	4
	
5	6
	

7	8
	
9	10
	
11	12
	

13	14
	
15	16
	