ОКА Эксперт
Оценка. Консалтинг. Аудит.

ОТЧЕТ №337-4/07
Дата составления отчета: 30.07.2026

Объекты оценки:	Жилой дом, общей площадью 43,9 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:2444, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская обл., г.Тольятти, 2-ой Мирный пр. 33 Земельный участок, общей площадью 622 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:827, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, проезд. Мирный 2-й, д. 33
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
337-4/07

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 объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Самарская обл., г.Тольятти, 2-ой Мирный пр. 33.

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	Жилой дом, общей площадью 43,9 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:2444, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская обл., г.Тольятти, 2-ой Мирный пр. 33	1,00* (Один) рублей 00 коп.
2	Земельный участок, общей площадью 622 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:827, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, проезд. Мирный 2-й, д. 33	601 000,00** (Шестьсот одна тысяча) рублей 00 коп.
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		601 001,00 (Шестьсот одна тысяча один) 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)»;

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС.

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. 5

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). 7
2.5. Ограничения оценки. 7
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 8
4.1. Данные о Заказчике оценки и об Оценщике 8
4.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 9
5. Точное описание объектов оценки с указанием количественных и качественных характеристик объектов оценки 9
5.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки 9
5.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки. 9
5.3. Анализ местоположения объектов оценки 11
5.4. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 13
6. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки 13
7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 13
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости 14
7.2. Обзор макроэкономической ситуации в РФ 14
7.3. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ 15

8. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки. 16
8.1. Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости. 16
8.2. Обзор рынка жилой недвижимости в САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ 17
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже недвижимости в районах, приближенных к местонахождению объектов оценки. 18
8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки. 20

9. Анализ ликвидности объектов оценки 20

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке 20
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 20
10.2. Описание подходов и методов оценки 20
10.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов 21

11. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты 22
11.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом 22
11.1.1. Определение стоимости земельного участка 23
12. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки 28
13. Декларация качества (заявление о соответствии) 30
14.Основные термины, сокращения, условные обозначения, единицы 30
15. Список информационных источников 31
Приложение 1. Исходные данные, используемые в расчетах 33
Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком 36
Приложение 3. Копии документов, подтверждающих право на осуществление оценочной деятельности 75

Приложение 4. Фотографии оцениваемого объекта 77

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	337-4/07
Дата составления отчета об оценке	30.07.2026
Основание для проведения оценки:	Контрактом 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	Жилой дом, общей площадью 43,9 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:2444, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская обл., г.Тольятти, 2-ой Мирный пр. 33	Жилой дом	По прямому назначению
2	Земельный участок, общей площадью 622 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:827, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, проезд. Мирный 2-й, д. 33	Земли населенных пунктов	По прямому назначению

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	Жилой дом, общей площадью 43,9 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:2444, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская обл., г.Тольятти, 2-ой Мирный пр. 33	Не применялся	1,00 (Один) рублей 00 коп.	Не применялся	1,00* (Один) рублей 00 коп.
2	Земельный участок, общей площадью 622 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:827, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, проезд. Мирный 2-й, д. 33	Не применялся	601 000,00** (Шестьсот одна тысяча) рублей 00 коп.	Не применялся	601 000,00** (Шестьсот одна тысяча) 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	Жилой дом, общей площадью 43,9 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:2444, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская обл., г.Тольятти, 2-ой Мирный пр. 33	1,00* (Один) рублей 00 коп.
2	Земельный участок, общей площадью 622 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:827, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, проезд. Мирный 2-й, д. 33	601 000,00** (Шестьсот одна тысяча) рублей 00 коп.

№ п/п	Наименование объекта. Адрес.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.		601 001,00 (Шестьсот одна тысяча один) 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)»;

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС.

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	Жилой дом, общей площадью 43,9 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:2444, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская обл., г.Тольятти, 2-ой Мирный пр. 33 . Земельный участок, общей площадью 622 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:827, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, проезд. Мирный 2-й, д. 33
Состав объекта (ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Жилой дом, количество этажей 1 общей площадью 43,9 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:2444, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская обл., г.Тольятти, 2-ой Мирный пр. 33. Земельный участок, общей площадью 622 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:827, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, проезд. Мирный 2-й, д. 33
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 Жилой дом от 25.05.2026г. Выписка из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-001/2026-81862179 от 17.06.2026г. Технический паспорт
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Вид, номер и дата государственной регистрации права (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр»)	Жилой дом Собственность № 63:09:0201062:2444-63/458/2026-1 от 25.05.2026 Земельный участок Собственность № 63:09:0201062:827-63/459/2026-1 от 02.03.2026
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости, номер и дата государственной регистрации (данные выписки из ЕГРН, интернет-портала «Росреесстр»)	Жилой дом Не зарегистрировано Земельный участок 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

Характеристика	Данные
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
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 Жилой дом от 25.05.2026г. Выписка из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-001/2026-81862179 от 17.06.2026г. 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
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-domov/	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Обзор макроэкономической ситуации в РФ	https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/	Анализ влияния общей политической и социально-

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использование данных
6	Итоги социально-экономического развития региона	Источник информации: https://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/itogi_razvitiya/ezhemesjachnij_monitoring/osnovnye-pokazateli-s623/	экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта
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 Жилой дом от 25.05.2026г.

Выписка из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-001/2026-81862179 от 17.06.2026г.

Технический паспорт.

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 Жилой дом и земельный участок
Собственники	Муниципальное образование городской округ Тольятти
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Жилой дом Собственность № 63:09:0201062:2444-63/458/2026-1 от 25.05.2026 Земельный участок Собственность № 63:09:0201062:827-63/459/2026-1 от 02.03.2026
Документы, подтверждающие вид права собственника.	Выписка из ЕГРН на Жилой дом от 25.05.2026г. Выписка из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-001/2026-81862179 от 17.06.2026г.
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	Информация отсутствует
Обременения	Жилой дом Не зарегистрировано Земельный участок Не зарегистрировано

Таблица 13. Количественные и качественные характеристики жилого дома.

Техническое описание объекта оценки согласно данным предоставленным Заказчиком:	
Наименование	Жилой дом
Назначение	Жилой дом
Кадастровый номер	63:09:0201062:2444
Техническая документация	Технический паспорт
Стены	Бревенчатые
Перегородки	-
Перекрытия	Деревянные
Крыша/состояние кровли	Шифер
Текущее использование:	Не используется
Год постройки	1958
Общая площадь, кв. м	43,9
Жилая площадь, кв. м	34,8
Износ жилого дома	95%
Число этажей надземной части	1
Число этажей подземной части	0
Наличие центральных благоустройств	Отсутствуют
Наличие перепланировок	Отсутствует
Состояние внутренних помещений	Аварийное
Состояние дома	Не удовлетворительное (не подлежит восстановлению)

*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.

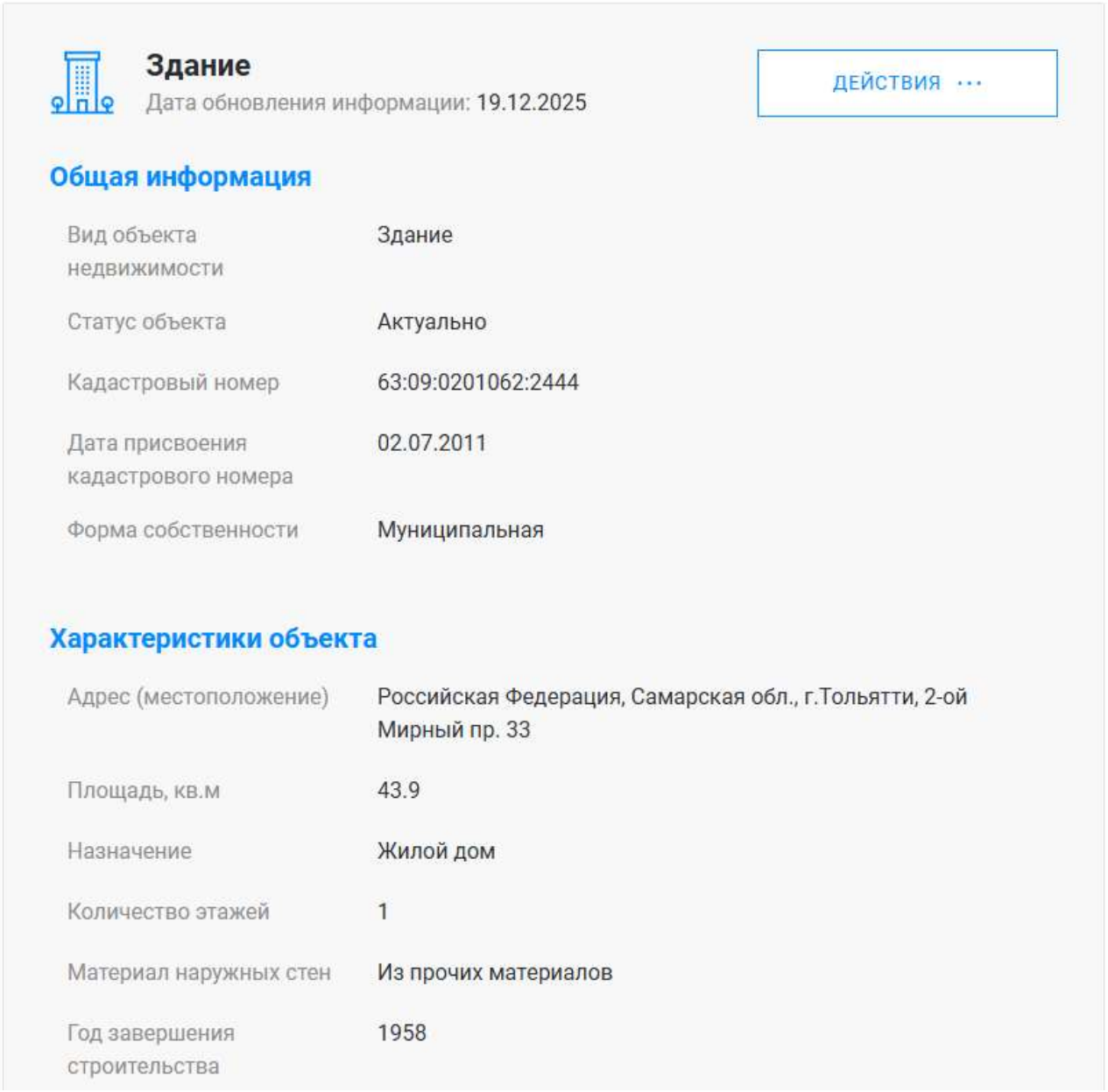
с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-61,4 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-61,4 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, 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 жилого дома составил 95,0% (для негодного состояния).

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



Здание

Дата обновления информации: 19.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	63:09:0201062:2444
Дата присвоения кадастрового номера	02.07.2011
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

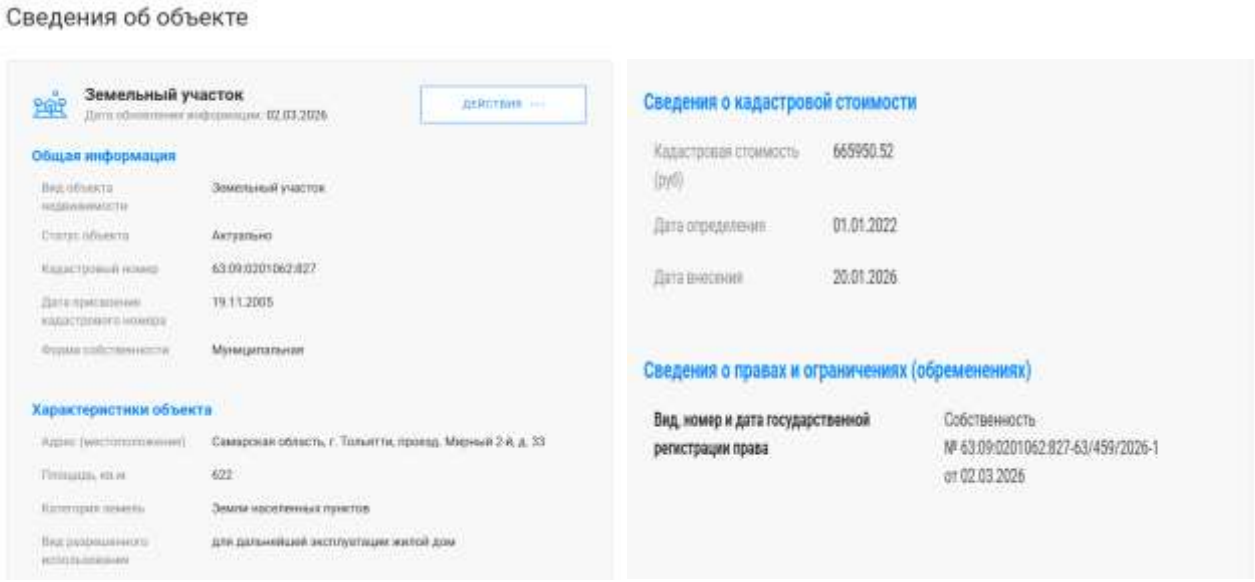
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Самарская обл., г.Тольятти, 2-ой Мирный пр. 33
Площадь, кв.м	43.9
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	1958

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

Таблица 15. Количественные и качественные характеристики земельного участка.

Техническое описание объекта оценки согласно данным предоставленным Заказчиком:	
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Самарская область, г. Тольятти, проезд. Мирный 2-й, д. 33
Площадь	622 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование участка	для дальнейшей эксплуатации жилой дом
Кадастровый	63:09:0201062:827
Рельеф участка	Ровный
Транспортная доступность	Хорошая
Форма участка	Правильная

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



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

5.3. Анализ местоположения объектов оценки

Объекты оценки расположены в г. Тольятти.

Тольа́тти (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

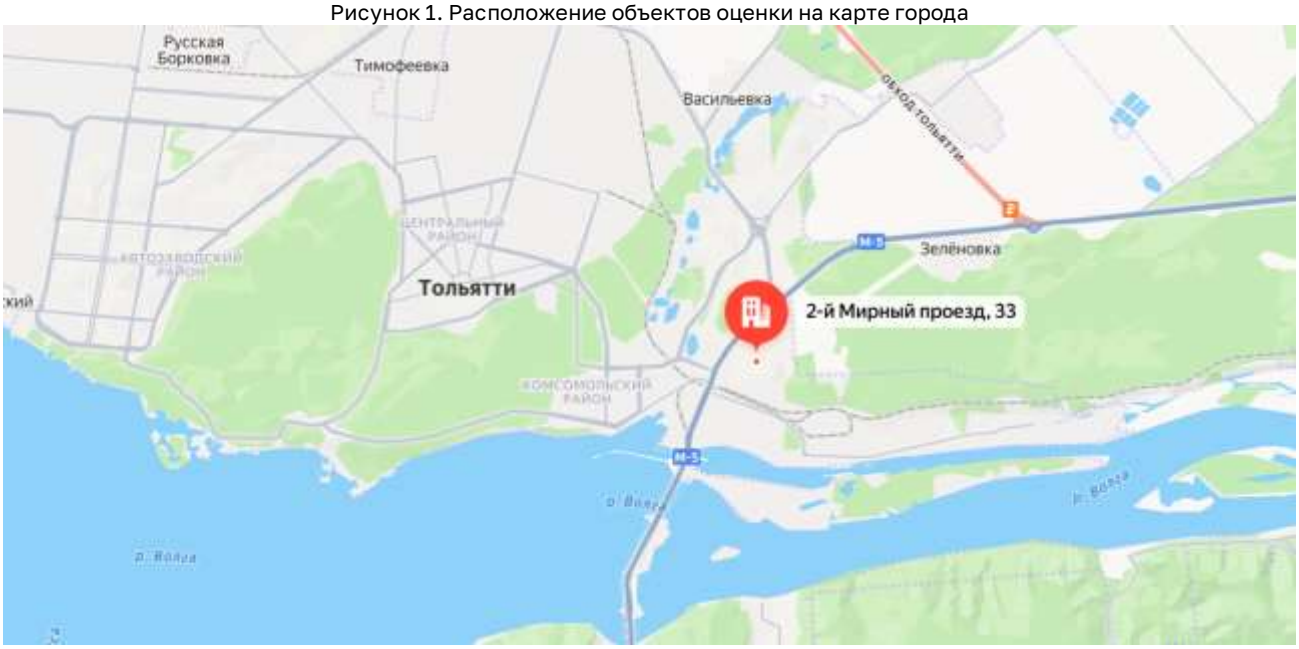
Таблица 16. Описание местоположения оцениваемого объекта

Характеристика/показатель	Значение
Адрес	Российская Федерация, Самарская обл., г.Тольятти, 2-ой Мирный пр. 33
Инфраструктура района расположения	Хорошая
Транспортная доступность	Средняя
Подъездные пути	Хорошие
Экологическая обстановка в районе расположения	Хорошая
Ближайшая магистраль	Высоковольтная улица

Источник информации: анализ Оценщика

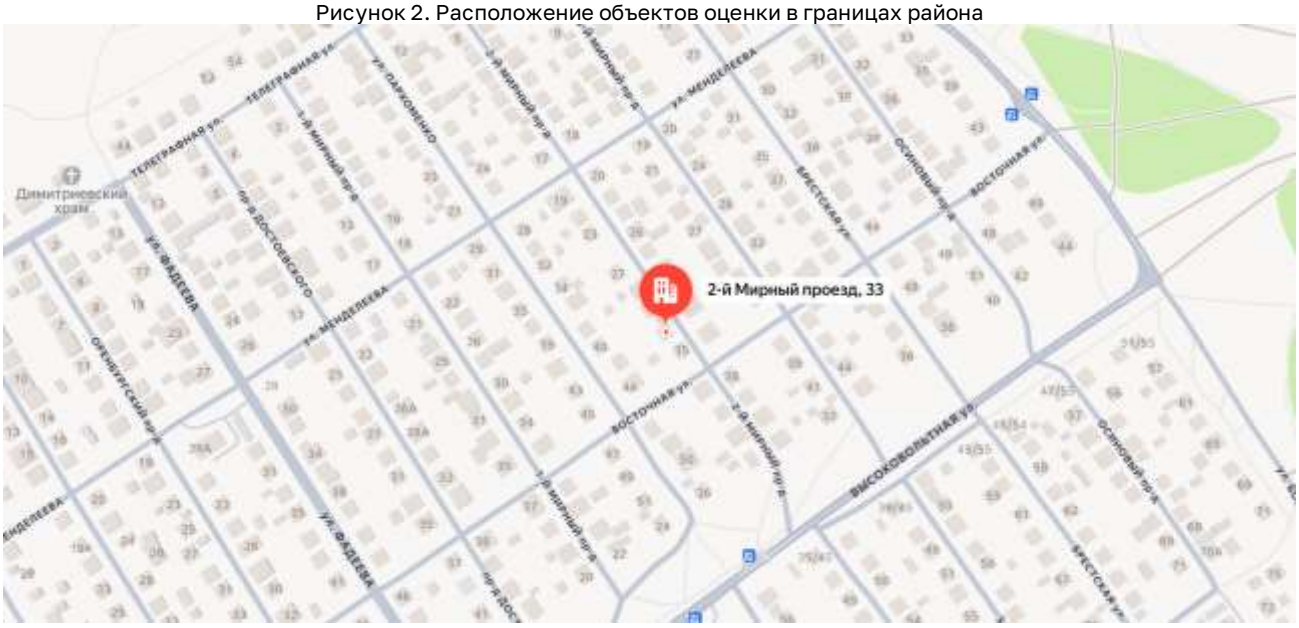
Ближайшее окружение объектов оценки – частные жилые дома с земельными участками.

Рисунок 1. Расположение объектов оценки на карте города

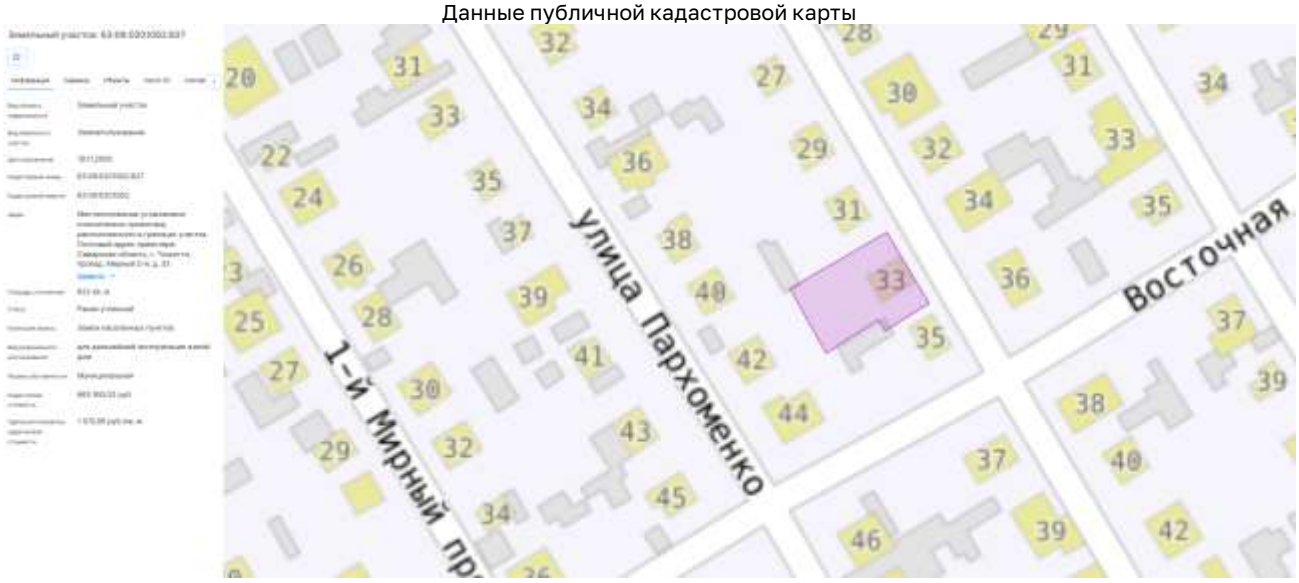


Источник информации: https://yandex.ru/maps/

Рисунок 2. Расположение объектов оценки в границах района



Данные публичной кадастровой карты



Источник информации: https://map.ru/pkk

Таблица 17. Качественный анализ местоположения

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

Характеристика местоположения	Оценка (баллы)				
	1 (плохое)	2	3 (удовлетворительное)	4 (хорошее)	5
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 представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

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

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

Анализ участка как незастроенного.

Из всех финансово осуществимых вариантов использование, которое создает максимальную остаточную стоимость земли при рыночной норме возврата для этого использования, является наилучшим и наиболее эффективным.

Физически осуществимое использование. Рассматриваемый земельный участок имеет ровную поверхность и по физическим характеристикам может быть застроен жилым зданием.

Юридическая разрешенность. Земельный участок, расположен в районе, где преобладают земли ИЖС и ЛПХ назначения. Участок находится в составе населенного пункта.

Следовательно, по определению наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является размещение индивидуального жилого дома.

Финансовая осуществимость. Этот критерий предполагает оценку рыночного спроса на допустимое использование. Рассматриваемый участок правилами зонирования предназначен для размещения индивидуального жилого дома, есть возможность оформления права на регистрацию проживания, обеспечен необходимыми коммуникациями. Расположение относительно путей сообщения хорошее, имеется подъезд по грунтовой дороге. Оценка рыночного спроса позволяет сделать вывод об экономической целесообразности использования участка для размещения индивидуального жилого дома.

Максимальная эффективность. Максимальная доходность подразумевает, соответственно, коммерческое использование объекта оценки, но т.к. назначение земли не предусматривает использование земельного участка в качестве коммерческой недвижимости, то наиболее эффективным использованием остается размещение индивидуального жилого дома.

Из выше перечисленного можно сделать вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании незастроенного участка – в качестве земель ИЖС.

Анализ участка с имеющейся застройкой.

Рассматриваемый участок на данный момент улучшен жилым домом.

Юридически правомочное использование. Целевое назначение –ИЖС. В настоящее время объект используется как Жилой дом с разрешением на право регистрации. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме как жилой, юридически неправомочно.

Физически возможное использование. Строительные характеристики здания делают физически осуществимым вариант использования как жилое здание.

Экономическая целесообразность. Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет прогнозировать следующие виды использования объекта оценки:

Сдача в аренду под жилье.

Ведение подсобного хозяйства.

В современных условиях ведение подсобного хозяйства на участках расположенных в черте населенных пунктов обуславливает текущее использование объекта оценки.

Максимальная доходность. Расчет максимальной доходности объекта оценки возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Параметры и природа объекта недвижимости, подлежащего оценке, накладывают ограничения на физическую возможность его использования: объект физически не приспособлен для использования под деятельность, значительно отличающуюся от прямого назначения.

Объектом оценки является Жилой дом, расположенный на земельном участке категории Земли населенных пунктов с разрешенным использованием Жилой дом, назначение и фактическое использование жилое. В результате анализа характеристик объекта и положений Жилищного кодекса РФ Оценщик пришел к выводу о том, что единственным вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, то есть оправданным финансово и разрешенным законодательно, является использование его по прямому функциональному назначению – в качестве жилого дома и земельного участка соответствующего назначения.

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.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложение, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

1) жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2) коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3) промышленная недвижимость (промышленные предприятия, сельскохозяйственные предприятия, здания НИИ и т.д.);
4) незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5) недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например аэропорты, тюрьмы, церкви и др.).

В зависимости от состояния земельного участка рынок недвижимости можно разделить:

1) на застроенные земельные участки;
2) незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
3) незастроенные земельные участки, непригодные для последующей застройки.

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющей определенные границы. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование. Согласно Земельному кодексу РФ, границы участка должны быть определены в соответствии с федеральными законами РФ.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

1) поселений;
2) сельскохозяйственного назначения (с/х);
3) 3.специального назначения (например, земли, занятые под промышленные и энергетические объекты, под коммуникации, объекты обеспечения безопасности стран и т.п.);
4) особо охраняемых природных территорий (ООПТ);
5) лесного фонда;
6) водного фонда;
7) государственного запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, Для индивидуального жилищного строительства может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенных пунктов.

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

1) доходная недвижимость;
2) условно доходная недвижимость;
3) бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1) уникальные объекты;
2) редкие объекты;
3) широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1) активные рынки недвижимости;
2) пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1) незастроенные земельные участки;
2) готовые объекты;
3) не завершенные строительством объекты;
4) объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

Заключение Оценщика:

Жилой дом.

Учитывая фактическое назначение оцениваемого жилого дома, по представленному выше анализу рынка в соответствии с вышеуказанной типизацией, объект оценки принадлежит к сегменту рынка недвижимости:

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

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

- *условно доходная недвижимость.*

В зависимости от степени представленности объектов:

- *широко распространенные объекты.*

В зависимости от экономической активности региона:

- активные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- готовые объекты.

Земельный участок

Учитывая фактическое назначение оцениваемого земельного участка и расположенный на нем Жилой дом по представленному выше анализу рынка в соответствии с вышеуказанной типизацией, объект оценки принадлежат к сегменту рынка недвижимости:

– застроенный земельный участок, назначения – Земли населенных пунктов. категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, относится к сегменту рынка недвижимости - застроенный земельный участок.

Таким образом, после проведенных исследований, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый Жилой дом, имеющий зарегистрированное разрешенное использование как: Жилой дом, относится к готовым объектам недвижимости, с условной доходностью, широко распространенные объекты с активным рынком недвижимости.

Оцениваемый земельный участок, категория Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства.

Источник: http://realty.web-3.ru/definitions/market/
https://studfiles.net/preview/7414085/page:10/

8.2. Обзор рынка жилой недвижимости в САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Рассчитываем по параметрам: Тольятти. Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках. Дома. Продажа. Цена за объект



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 28.07.2026)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	15 972 298 руб.	+ 2 025 906 руб. За объект	450 000 ... 52 000 000 руб. за объект

Скачать изображение графика Подробная таблица изменения цен Оценка цены квартир в СПб, Мск

Динамика средних цен

Даты	Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках, за объект, руб.	Изменение
28 июля 2026	15972298.2	+11.23%
14 июля 2026	14179202.2	+7.65%
30 июня 2026	13093929.5	-4.24%
16 июня 2026	13648631.7	+4.24%
02 июня 2026	13069650	-2.39%
19 мая 2026	13382648.8	-6.82%
05 мая 2026	14294700	+3.82%
21 апреля 2026	13748230.2	-15.56%
07 апреля 2026	15887471.1	+6.16%
24 марта 2026	14908754.1	-2.83%
10 марта 2026	15330682.9	+12.31%
24 февраля 2026	13443864.4	-6.96%
10 февраля 2026	14379254.3	+7.14%
29 января 2026	13352571.4	-0.41%
14 января 2026	13407608.3	-8.11%
23 декабря 2025	14494682.9	+9.52%
09 декабря 2025	13114485.4	+3.71%
25 ноября 2025	12628426.2	+0.62%
11 ноября 2025	12549851.2	-2.26%
28 октября 2025	12832997.6	-1.45%
14 октября 2025	13018607.3	+0.23%
30 сентября 2025	12988672.1	-3.63%
16 сентября 2025	13459550	+0.57%
02 сентября 2025	13383234.2	-4.88%
19 августа 2025	14036469.4	+0.64%
05 августа 2025	13946392.1	

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

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 земельных участков, категории земли ИЖС.

На дату проведения оценки на рынке продаж земельных участков категория земель: ИЖС, расположенных в непосредственной близости от объектов оценки было выявлено достаточное количество объявлений

При проведении анализа цен предложений продажи земельных участков в близлежащих районах от объекта оценки, выявлено несколько предложений сопоставимых с объектом оценки.

В районах приближенных к объекту оценки, предлагалось 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 земельного участка, в рамках сравнительного подхода.

По мнению Оценщика, важнейшими ценно-образующими факторами сравнения Объекта оценки – земельного участка Жилой дом, с объектами-аналогами являются следующие факторы:

- дата предложения;
- общая площадь;
- назначение земельного участка;
- наличие/отсутствие коммуникаций;

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 – земельные участки 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 18. Результаты выборки объявлений о продаже земельных участков из общедоступных источников.

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, 1 кв. м, руб.	Источник информации.
1	Самарская обл., Тольятти, поселок Жигулёвское Море	799 000,00	640,0	1 248,44	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._izhs_2864850234?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMSEVVUVFSbDlRVnlPZnN6Ijt9HslK5j8AAAA
2	Самарская обл., Тольятти, Казачья ул.	500 000,00	500,0	1 000,00	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_8166276648?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWSUxFZm16Z2Zhd3hhcVJCIjt9ujlOPD8AAAA
3	Самарская обл., г.о. Тольятти, Комсомольский район	519 000,00	610,0	850,82	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_7370839446?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2QVkzV2FCTU5VejlZWFdpIjt9EdmF3z8AAAA
4	Самарская обл., Тольятти, посёлок Жигулёвское Море, Оренбургский пр.	1 400 000,00	680,0	2 058,82	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._izhs_7714990054?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMSEVVUVFSbDlRVnlPZnN6Ijt9HslK5j8AAAA
5	Самарская обл., Тольятти, посёлок Жигулёвское Море	1 500 000,00	650	2 307,69	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._izhs_8225678347?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWSUxFZm16Z2Zhd3hhcVJCIjt9ujlOPD8AAAA
6	Самарская обл., Тольятти, поселок Жигулёвское Море	650 000,00	720	902,78	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot._izhs_460066186?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMSEVVUVFSbDlRVnlPZnN6Ijt9HslK5j8AAAA
7	Самарская обл., Тольятти, посёлок Жигулёвское Море	1 550 000,00	900	1 722,22	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_7535007738?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWSUxFZm16Z2Zhd3hhcVJCIjt9ujlOPD8AAAA

Таблица 19. Вывод по выборке объявлений о продаже земельных участков из общедоступных источников информации.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
500 - 900	851	2 308	1 442

Источник информации: расчеты Оценщика

Как видно из приведенной выше таблицы, стоимость предложений о продаже земельных участков в районах приближенных к объекту оценки, находится в диапазоне 851 - 2 308 руб. / м^2.

Средняя стоимость предложения о продаже земельных участков, в районах приближенных к объекту оценки, составляет 1 442 руб. / м^2, без учета скидки на торг.

Такой разброс цен объясняется, различием в площадях земельных участков, а также стихийностью рынка, поскольку зачастую собственники предлагают участки на продажу, исходя из личных представлений о цене.

8.3.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже жилых домов и схожих типов объектов недвижимости.

Так как жилой дом признан негодным и не подлежит восстановлению, так как на рынке отсутствуют сопостовимые объекты недвижимости а рыночная стоимость жилого дома равна 1 рубль.

8.4. Основные выводы по разделу анализ рынка объектов оценки.

Рынок продажи земельных участков:

1. Рынок продажи земельных участков, категории – Земли населенных пунктов, в районах приближенных к объекту оценки не достаточно развит и активен.

2. На рынке продажи земельных участков приближенных к объекту оценки отмечается большой разброс цен за 1 кв. м..

3. В качестве объектов сравнения сделана выборка земельных участков свободных от построек, категории – Земли населенных пунктов, расположенных в районах приближенных к объекту оценки.

4. Одним из наиболее важных ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость земельных участков, на дату оценки, является площадь участка.

9. Анализ ликвидности объектов оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации[1] ликвидность имеет следующие градации:

Низкая				Средняя	Высокая	
более 24 мес	12-24 мес	9-12 мес	6-9 мес	3-6 мес	1-3 мес	до 1 мес.

При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется удовлетворительным местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры.

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

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при оценке имущества применяются три подхода к оценке:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

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.

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

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Рынок коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в Ярославской области достаточно активный, информации о продаже аналогичной объектам оценки недвижимости достаточно для применения сравнительного подхода.

Поэтому, методы сравнительного похода можно применить для определения стоимости объектов оценки.

Доходный подход в соответствии с п. 11 ФСО V – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

[1] Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Применение затратного подхода может быть обусловлено наличием информации о конструктивном исполнении объекта оценки, стоимости строительства аналогичного объекта в базисных ценах, изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Кроме того, объект должен быть доступен для осмотра, с целью определения технического состояния для расчета износа и устареваний. Также необходимым условием применения затратного подхода является возможность расчета стоимости земельного участка, которая является неотъемлемой частью стоимости единого объекта недвижимости, причем это является обязательным условием применения затратного подхода.

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 № 131 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.

Объектами оценки являются Жилой дом и земельный участок для ИЖС. Рынок объекта оценки развит, активный, информации для применения методов сравнительного подхода достаточно.

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, можно сделать вывод о возможности применения сравнительного подхода для расчета стоимости земельного участка с использованием метода сравнения продаж (метода корректировок).

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

В результате анализа рынка аренды индивидуальных жилых домов и земельных участков для ИСЖ, аналогичных объекту оценки по местоположению и характеристикам не выявлено достаточного количества достоверной информации об аренде объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, доходный подход не применялся для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Таким образом, в настоящем отчет стоимость объектов оценки – земельного участка, определяется сравнительным подходом, как наиболее в данном случае информационно обеспеченным и наиболее отвечающим цели оценки.

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.

11.1.1. Определение стоимости земельного участка

Исходя из имеющихся в распоряжении оценщика данных, им был выполнен расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спрос).

Отбор аналогов. В распоряжении Оценщика имеется информация о земельных участках из земель населённых пунктов, выставленных на продажу на момент проведения оценки, сопоставимых с объектом оценки, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов по основным ценообразующим параметрам стоимости для определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

В качестве единицы сравнения для земельных участков принята цена за 1 кв. м. общей площади земельных участков.

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 – земельные участки (категория земель: Земли населенных пунктов) – и сопоставимы по ценообразующим факторам. Далее представлено описание отобранных Оценщиком объектов аналогов сравнения, наиболее близких к объекту оценки по своим характеристикам выставленных на продажу на открытом рынке:

Анализ достаточности и достоверности информации. Оценщиком выбраны объекты-аналоги, сравнимые по характеристикам с объектом оценки. С использованием найденной информации можно объективно рассчитать рыночную стоимость права собственности объекта оценки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация найдена в независимых открытых источниках и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определения итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Таблица корректировок отобранных объектов-аналогов приведена далее по тексту отчета.

Таблица 20. Сравнительная характеристика объекта оценки – земельного участка и аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Дата предложения	III квартал 2026 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, проезд. Мирный 2-й, д. 33	Самарская обл., Тольятти, поселок Жигулёвское Море	Самарская обл., Тольятти, Казачья ул.	Самарская обл., г.о. Тольятти, Комсомольский район
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/Разрешенное использование	для дальнейшей эксплуатации жилой дом	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Вид передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь, кв.м.	622	640	500	610
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	Оценивается как условно - свободный	По границе	По границе	По границе
Топография, форма	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Оценивается как условно - свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Источник информации		https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._izhs_2864850234?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMSEVVUVFSbDlRVnlPZnN6Ijt9HslK5j8AAAA	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_8166276648?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWSUxFZm16Z2Zhd3hhcVJCIjt9ujlOPD8AAAA	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_7370839446?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2QVkzV2FCTU5VejlZWFdpIjt9EdmF3z8AAAA
Контактный телефон		8-906-341-82-59	8-932-204-45-08	8-932-204-60-38
Стоимость предложения, руб.		799 000	500 000	519 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		1 248	1 000	851

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

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость 1 кв.м., руб.		1 248	1 000	851
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 1 кв.м., руб.		1 248	1 000	851
Цена предложения/сделки (торг)		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 174	940	800
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 174	940	800
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть, руб.		1 174	940	800
Назначение/Разрешенное использование	для дальнейшей эксплуатации жилой дом	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 174	940	800
Площадь зем. участков кв.м.	622	640	500	610
Корректировка, %		0,46%	-3,43%	-0,31%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 179	908	797
Наличие улучшений/ухудшений (в том числе наличие на ЗУ ж/д путей)	Оценивается как условно - свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 179	908	797
Доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)	Оценивается как условно - свободный	По границе	По границе	По границе
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ст-ть 1 кв.м., руб.		1 179	908	797
Σ корректировки абсолютной		*6,46%*	*9,43%*	*6,31%*
Скорректированная цена, руб.		1 179	908	797
Коэффициент соответствия объекту оценки		15,486	10,601	15,845
Вес объекта-аналога		0,3693	0,2528	0,3779
Взвешенные цены		435	229	301
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	966			
Средняя стоимость 1 сотки, руб.	96 600			
Площадь объекта оценки, кв.м.	622			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	600 852			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	601 000			

В результате выполненных расчетов, получена величина рыночной стоимости объекта недвижимости (земельный участок), составляющая с учетом округления:
601 000,00**
(Шестьсот одна тысяча один) рублей 00 коп.
(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС.

Обоснование вносимых 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 специалиста или привлеченного Оценщиком специалиста, 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 заключении их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Права

Права на объект оценки – собственность, как и у объектов-аналогов. Корректировка не вводилась.

Условия финансирования сделки

Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами, корректировка не применяется.

Условия сделки

Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. корректировка не применяется.

Снижение цены в процессе торгов

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.

Величина скидки принята в соответствии с данными СтатРиелт в размере 0,94 (-6%)

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [1]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	**ДНП [1] и СНТ на земля сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,97	0,93	0,93	0,93	0,91
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,88	0,84
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному населенному пункту, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,88	0,82	0,83	0,83	0,78
7	**Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,91	0,92	0,91	0,88

Вид разрешенного использования (назначение)

Вид разрешенного использования - это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, а также существующих и возводимых на нем капитальных объектов. Под функциональным использованием в данном случае понимается конкретный вид деятельности, который может быть осуществлен на конкретном земельном участке. Все объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение

Все объекты расположены в одном районе, корректировка не применялась.

Общая площадь

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

Размер: учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Величина поправочного коэффициента рассчитана на основе анализа рыночных данных о зависимости цены предложения недвижимости от ее общей площади.

Для расчета корректировки использовались данные «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Лейфера Л. А,

Корректировка рассчитывается по формуле: -(1-(1,29*X (площадь объекта оценки)^-0,16)/(1,29*X (площадь объекта-аналога)^-0,16)).



Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

ООО "Бюро оценки имущества"

Площадь зем. участков кв.м.	622	640	500	610
Корректировка, %		0,46%	-3,43%	-0,31%

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.

В результате произведенных расчетов, величина рыночной стоимости объекта недвижимости - Земельный участок, общей площадью 622 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:827, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый на дату оценки 30.07.2026, составляет с учетом округления:

601 000,00**

(Шестьсот одна тысяча) рублей 00 коп.

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.

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок с жилым домом), рассчитанная сравнительным подходом, методом сравнения продаж, округленно составляет:

601 001,00
(Шестьсот одна тысяча один) рублей 00 коп., НДС не облагается

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[2].

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.

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	Жилой дом, общей площадью 43,9 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:2444, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская обл., г.Тольятти, 2-ой Мирный пр. 33	Не применялся	1,00* (Один) рублей 00 коп.	Не применялся	1,00* (Один) рублей 00 коп.
2	Земельный участок, общей площадью 622 кв. м, кадастровый номер 63:09:0201062:827, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, проезд. Мирный 2-й, д. 33	Не применялся	601 000,00** (Шестьсот одна тысяча) рублей 00 коп.	Не применялся	601 000,00** (Шестьсот одна тысяча) рублей 00 коп.
Итоговая стоимость единого объекта недвижимости, руб.					601 001,00 (Шестьсот одна тысяча один) 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)»,

(**) в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС

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.

[2] 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.

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

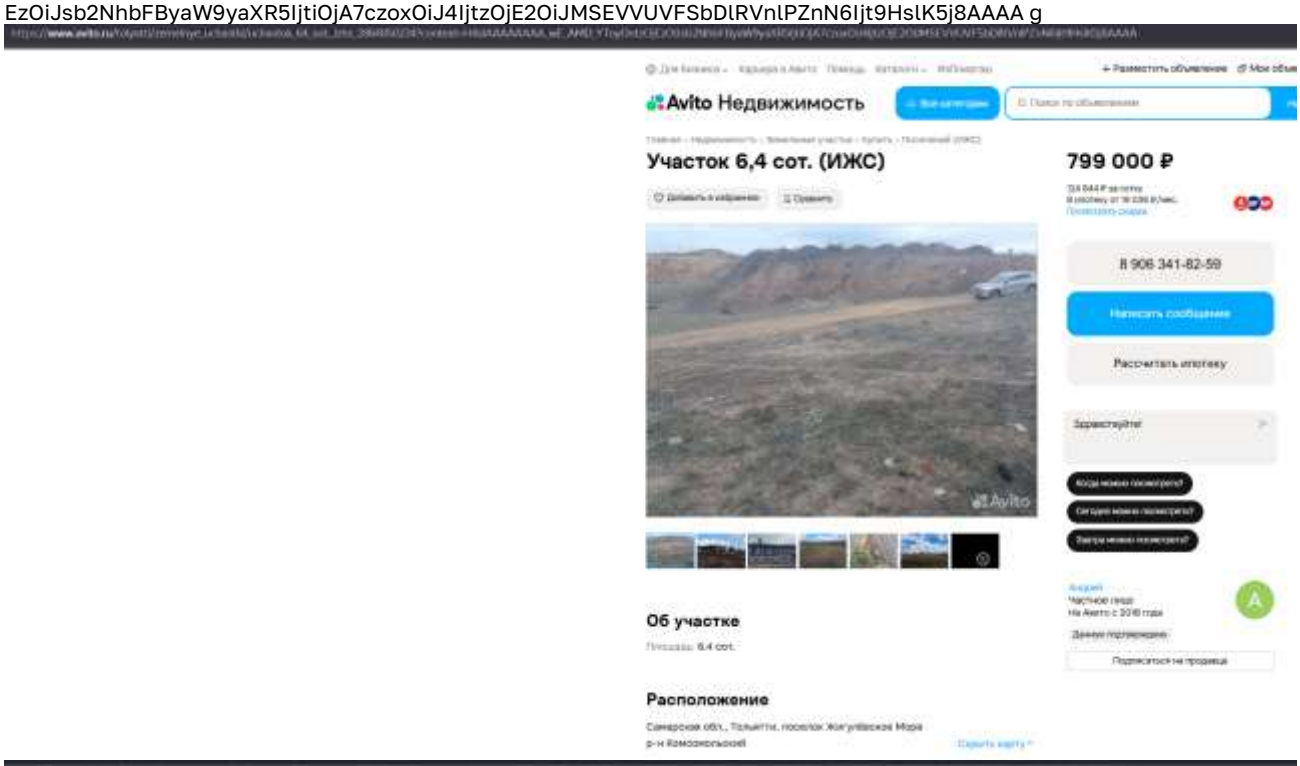
- Лейфер, Лев Методы и модели оценки недвижимости / Лев Лейфер. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2015.- 104 с.

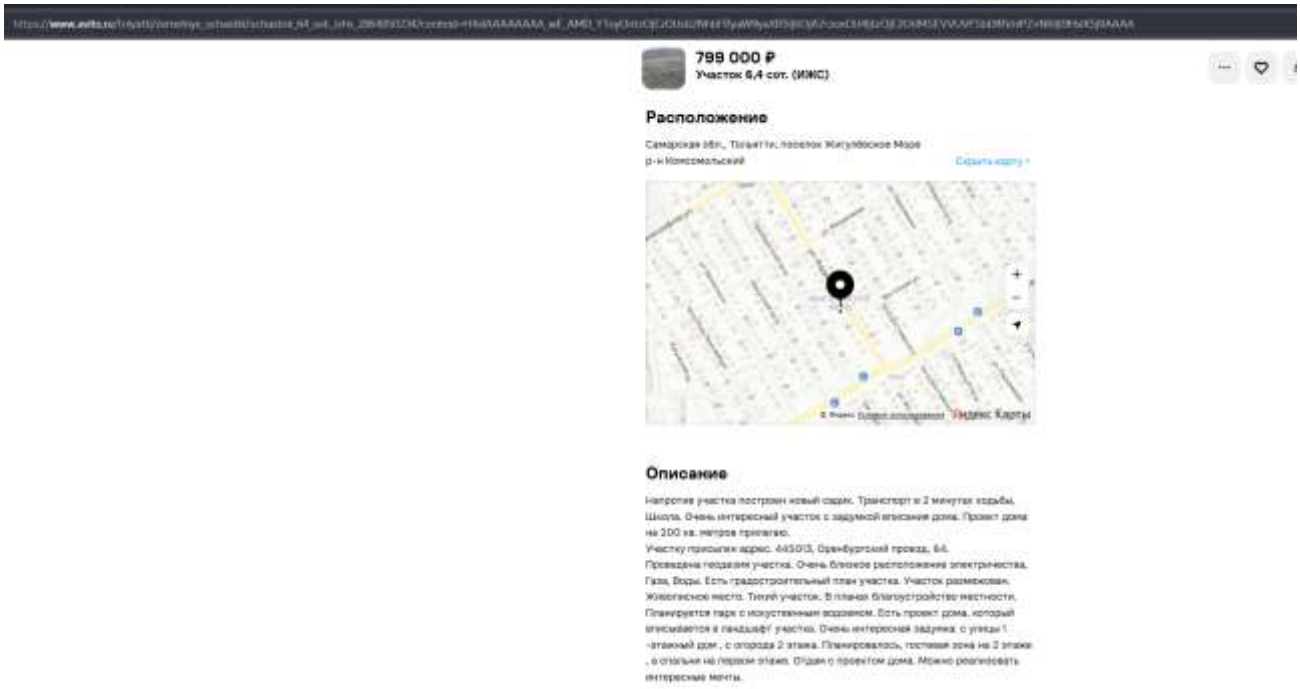
- Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В. А. Литовченко, В. И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2018. - 432 с.
- Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. Справочное пособие / В. А. Литовченко. - М.: Высшая школа, 2016. - 157 с.
- Лепихина 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

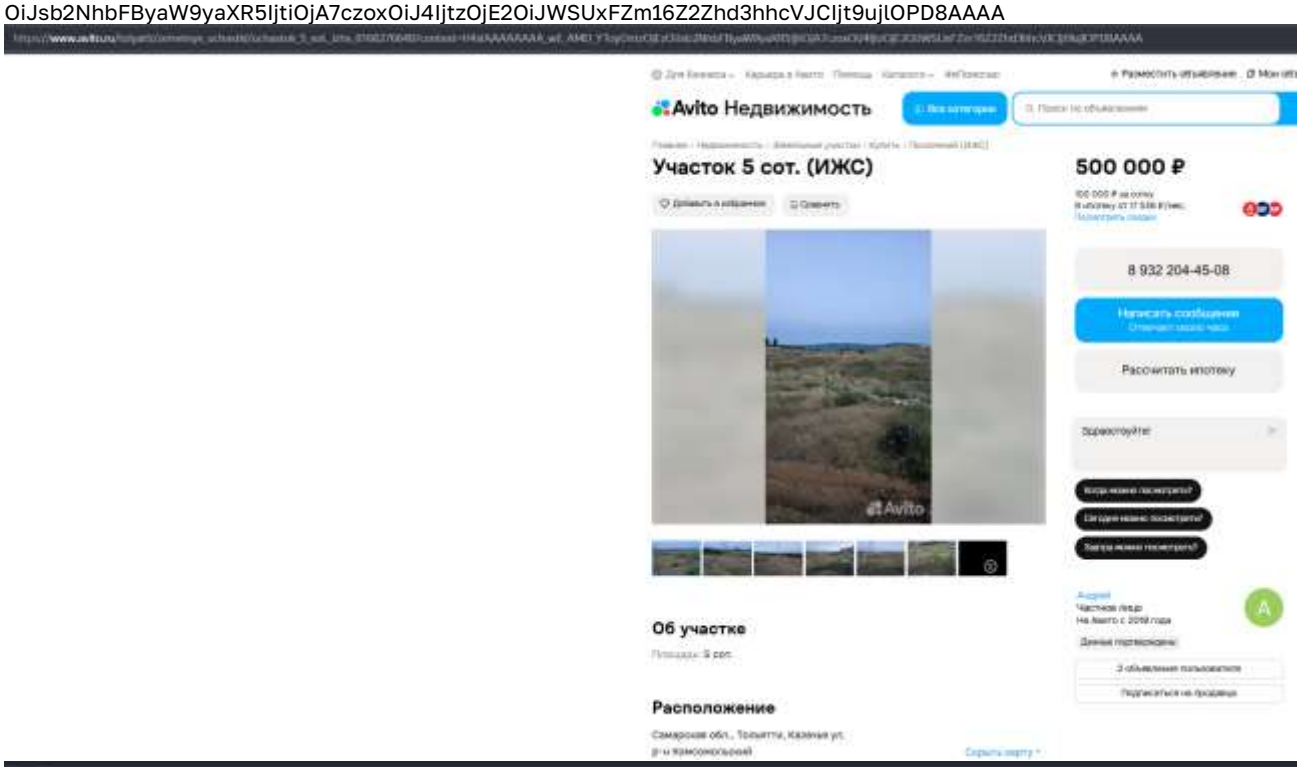
Копии страниц выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка, используемые в рамках Сравнительного подхода.

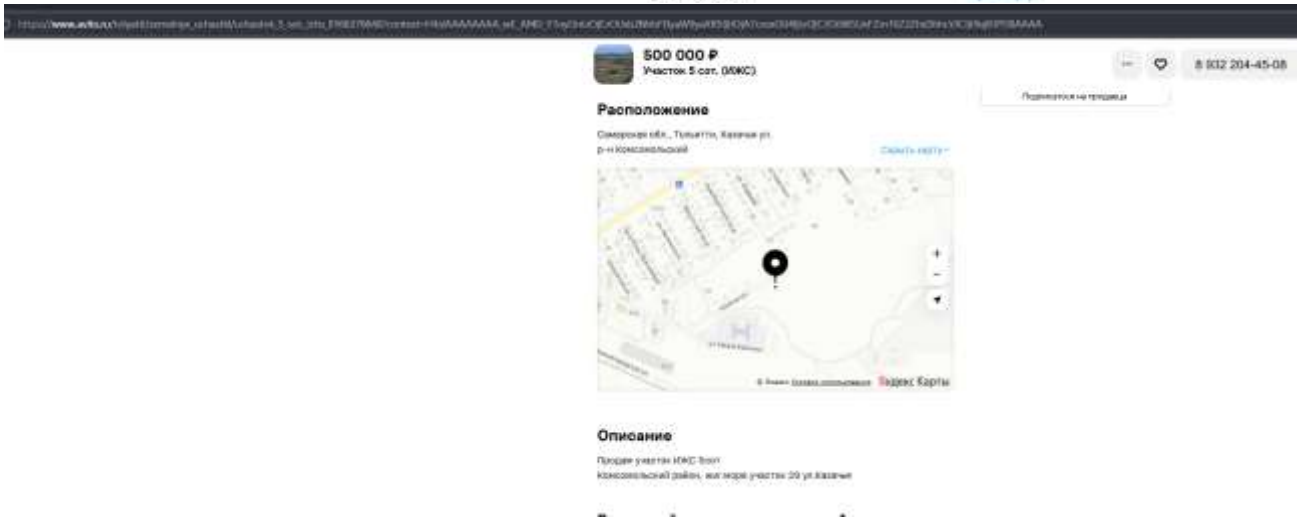
https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._izhs_2864850234?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJMSEVVUVFSbDlRVnlPZnN6Ijt9HslK5j8AAAA g



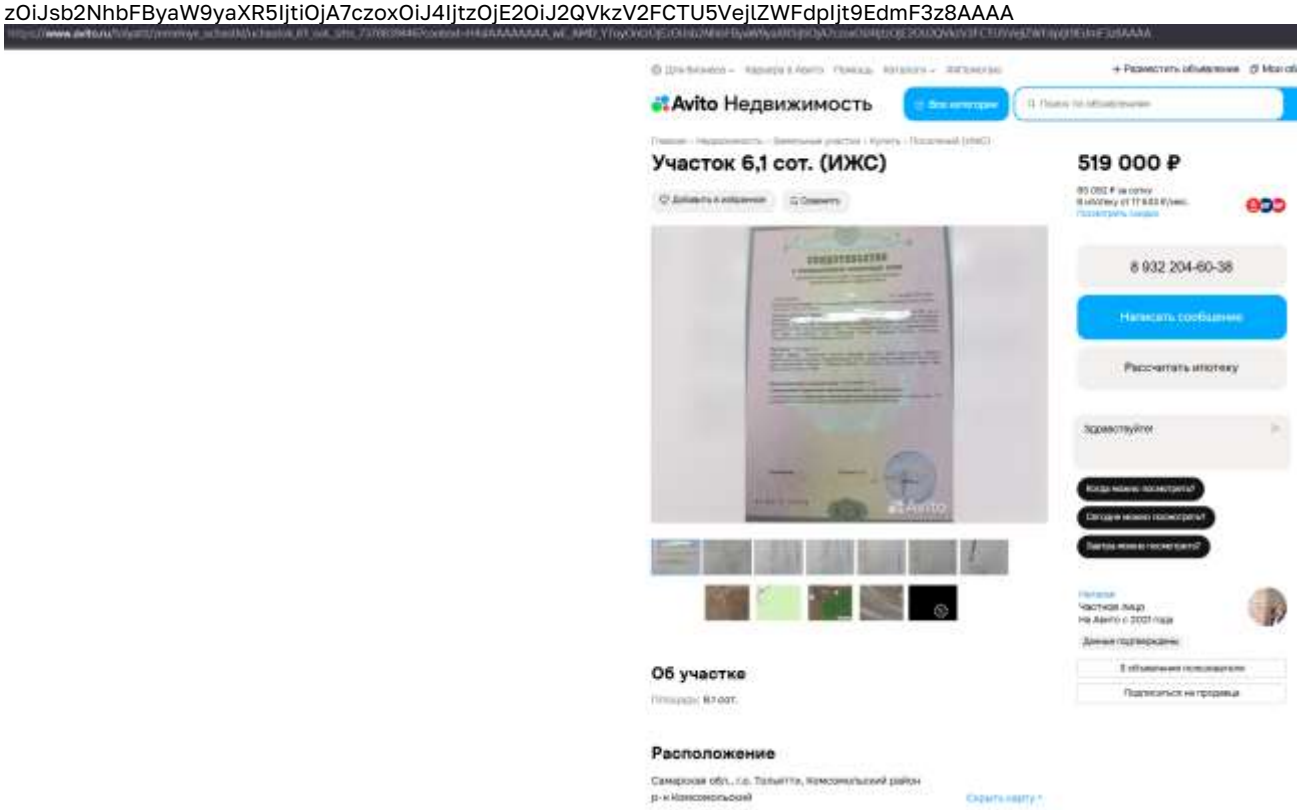


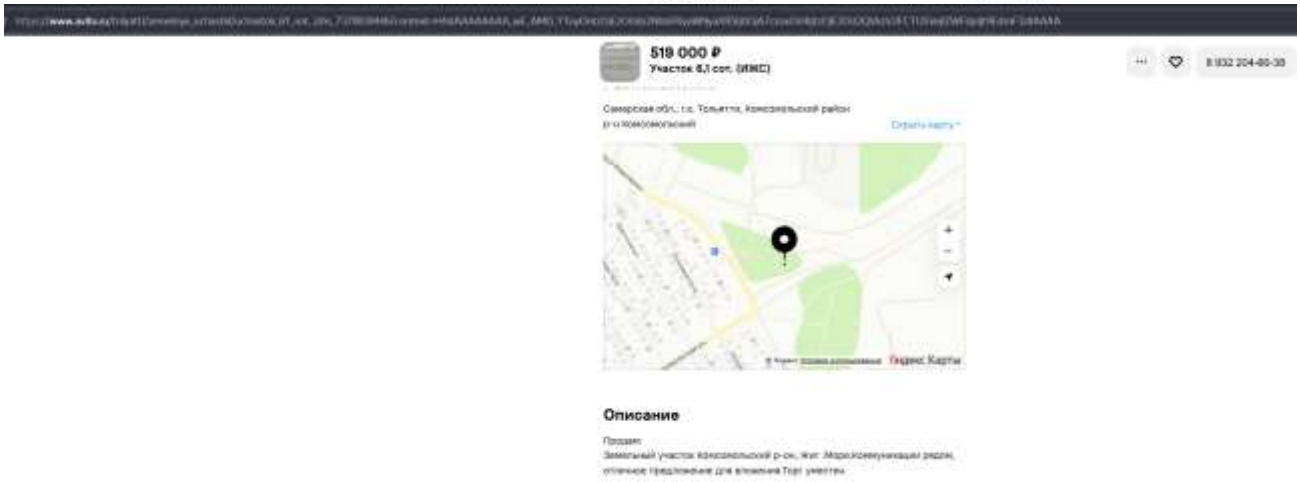
https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_8166276648?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWSUxFZm16Z2Zhd3hhcVJCIjt9ujlOPD8AAAA





https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_7370839446?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2QVkzV2FCTU5VejlZWFdpIjt9EdmF3z8AAAA





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

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

РСФСР

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Тольяттинское бюро технической инвентаризации
(наименование)

Город (пос.) Тольятти, пос. Жигулевское море

Район Комсомольский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ

мкр. Жигулевское море

По улице (пер.) 2-й Мирный № 33

Квартал № 14

Инвентарный № 11

Составлен по состоянию на

_____ 19__ г.

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

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

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(Реестровый № 101)

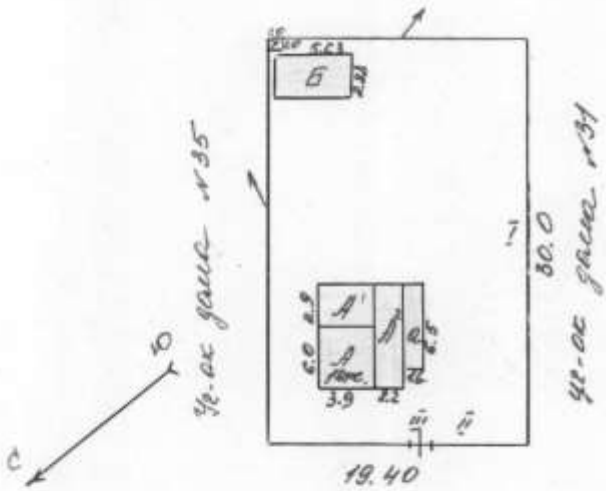
Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество собственника	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долево при собст
16 III-94г.	Захарьева Александра Федоровна	Р/з №2385 от 14.12.57г. к/р №2189 от 17.12.57г. ЗБИ-№101	доли

УЧЕТ ЗАПРЕЩЕНИЙ И АРЕСТОВ

Наложено	Снято

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

Схематический план
пр-д 2-й Мирный
г. Тольятти
масштаб 1:500



На 26 сентября 94
На 16 декабря 87

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, кухня, коридора и т. п.	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	Прим
						общая полезная	жилая	вспомогат. (подсобная)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
А			1	жилая	5.56×3.46	19.2	19.2		2.45		
			2	жилая	3.15×2.51	7.9	7.9				
			3	кухня	1.98×4.62	9.1		9.1			
			4	жилая	3.60×2.14	7.7	7.7				
					— —						
					Итого:	43.9	34.8	9.1			

Лит А'

Лит А

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

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

...ные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
...ная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
9	3884	816	326	640	458	8044	4668
[illegible]	4661	979	391	804	550	9689	5602
[illegible]	15788	3317	1325	2724	1862	32821	18975
157	3792	846	286	680	411	8353	4489
[illegible]	308290	66341	23152	55284	13414	679099	364956
[illegible]	2466317	530726	186014	442272	267314	5432731	2919646
[illegible]	22198747	4776946	1674133	3980388	2406055	48899828	26279055

III. Экспликация земельного участка — кв. м

...ментам	Площадь участка			Использование незастроенной площади				
	фактически	в том числе		под двором	озеленено		под огородом	
		застроенная	незастроенная		всего	в т. ч. под плодовонг. насажден.		
	582.0	81.9	500.1	50.0			450.1	

IV. Благоустройство строения — кв. м полезной площади

Отопление			Водопровод	Канализация	Газ	Горячее водоснабжение		Напольные эл. плиты		Ванны и душ	Телефон	Радиотрансляция
печное	центральное	в т. ч. от ТЭЦ				местное	централизован.	число квартир	жилая площадь			
	43.9				43.9							

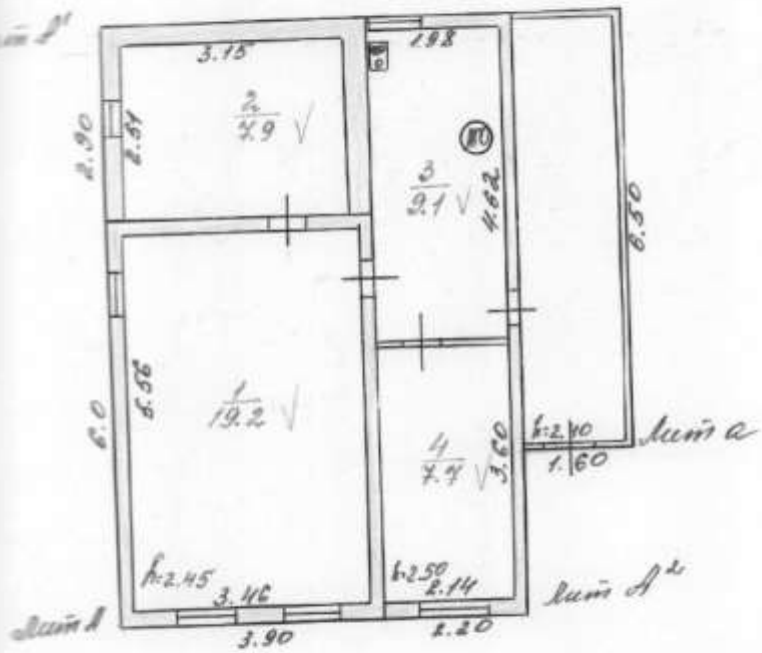
V. Характеристика помещений жилого дома

	По состоянию на:			
	19 87 г.	19 г.	19 г.	19 г.
...лощадь — кв. м	43.9			
...жилая — кв. м	34.8			
...ртир	4			
...: 1-комнатных				
2-комнатных				
3-комнатных	1			
4-комнатных				
...ых комнат	3			

5

С1

План 1 этажа. Лит. А, А1, А2



На 26 сентября 19 87 г.

На 16 декабря 19 87 г.

Масштаб для ситуационного плана 1:100

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

VI. Исчисление площадей и объемов строений, расположенных на земельном участке

Наименование строений и сооружений	Формулы подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь ($м^2$)	Высота (м)	Объем ($м^3$)
основное	3.90×6.0	√23.4	2.70	63 √
пристрой	2.90×3.90	√11.3	2.70	31 √
пристрой	2.20×3.90	√19.6	2.75	54 √
сени	6.50×1.60	√10.4	2.50	26 √
		64.7 √		
сарай	5.63×2.88	√16.2	2.0	32 √
		81.9 √		

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

VII. Техническое описание жилого и определ

Литера А Число этаж Го

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.) Т-4 48-26	Прим (дефе
1	2	3	
1	Фундамент	бетонно-ленточный h-40см 0.81×0.95	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	бревенчатые d=15см, обшито тёсом	
3	Перегородки		
4	Перекрытия: чердачное	деревянное плоское утепленное	
	Перекрытия: междуэтажное		
5	Крыши	шиферная	
6	Полы: 1-го этажа	дощатые окрашенные	
	Полы: последующих этажей		
7	Проемы: окна	двойные глухие	
	Проемы: двери	простые	
8	Отделка: внутренняя	оштук. зел. р-ли, обои	
	Отделка: наружная	окрашено оштукатурено мрв.	
9	Отопление		
	Кухонные очаги		
10	Электро- и сантех. устройства	откр. пров.	
11	Крыльца, лестницы и пр.		Итого

Процент износа, приведенный в 100 $\frac{\text{гр. 9x100}}{\text{гр. 7}}$ = = 44%

6

...ой и определение износа

Год постройки 1958г

	Удельные веса по таблице	Центральные коэффиц.	Удельные веса после прим. цен. коэффиц.	Процент износа элем.	% износа к строению	Текущие изменения износ 1994 г. элемента	1994 г. к строению	19 г. элемента	19 г. к строению	19 г. элемента	19 г. к строению	19 г. элемента	19 г. к строению
	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	25	0.96	24.0	45	10.8	50	11.0						
	24	0.81 ~~0.77~~	2.9 ~~10.8~~	40	8.3	50	11,0						
	6	~~1.27~~	~~7.6~~ 6	65	3.9	65	4.9						
	10	1	10	45	4.5	55	5,5						
	6	1	6	40	2.4	45	2.7						
	8	~~0.92~~	7.4	40	3.0	46	3.3						
	5	0.51	2.6	35	0.9	40	1.0						
	8	0.96 0.8	~~3.7~~ 6.4	35	2.2	40	3,1						
	2	~~0.5~~ 1	~~1.0~~ 2	80	0.8	30	0.6						
	2	1	2	40	0.8	40	0.8						
Итого	100	×	~~36.2~~ 91.2	×	37.6	×	44.9	×		×		×	

-44% 49%

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

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

Наименование строения сени Лит. а					Наименование строения сени 21.35	
наименование конструктивных элементов	описание элементов (материал, конструкция, отделка и пр.) Т 24 20-60	удельн. вес по таблице	износост. коэффиц.	уд. вес с учетом износ. коэффиц.	описание элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	удельн. вес по
Фундамент	д/ столбы	23	0.38	8.7	д/ столбы	22
Наружн. стены	тесовые	26	1	26	тесовые	25
Перегородки						
Перекрытия	нет					
Крыши	рубероидная	7	1	7	шиферные	6
Полы	дощатые	12	1	12	дощатые	12
Проемы: окна						
Проемы: двери	простые	6	0.51	3.1	щитовые	6
Отделка: внутренняя	окрашено	15	1	15	окрашено	14
Отделка: наружная	окрашено	4	1	4	окрашено	4
Прочие работы	свет	2	1	2	свет	2
% износа 45%	Итого	100	×	77.8	% износа 50%	100

Наименование строения сарай Лит. Б					Наименование строения	
наименование конструктивных элементов	описание элементов (материал, конструкция, отделка и пр.) Т-51 26-13	удельн. вес по таблице	износост. коэффиц.	уд. вес с учетом износ. коэффиц.	описание элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	удельн. вес по
Фундамент	д. столбы	4	1	4		
Наружн. стены	тесовые	48	1	48		
Перегородки						
Перекрытия						
Крыши	рубероидная	7	0.65	4.6		
Полы	дощатые	6	1	6		
Проемы: окна						
Проемы: двери	дощатые	2	1	2		
Отделка: внутренняя						
Отделка: наружная						
Прочие работы						
% износа	Итого	100	×	97.6	% износа	100

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

Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристр.

Группа капитальности _____ Сборник № _____

Пристр. по плану А Вид внутренней отделки 1966г. Таблица № _____

Наименование частей здания	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельн. вес конструкт. элементов	Поправка в удельн. вес в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в проц.	Произведен. % износа на уд. вес констр. эл.
Фундаменты 0.60 х 0.96	Бетонно-ленточ. t-40см.		28	0.52	16.2	45	7.3
Наружные и внутренние капитальные стены	каркасно-засыпн.		15	0.60	9.0	40	3.6
Перегородки	деревянные		2	1	2	30	0.6
Перекрытия чердачные	деревянное		6	1	6	45	2.7
междуэтажные	утепленное			1.26	7.6	45	3.4
подвальные	железо			✓			
Крыша	шиферная		11	1	11	45 / 50	5.0 / 5.5
Полы	досчатые окр.		7	1	7	35	2.5
Полы основные	досчатые покр.		8	0.92	7.4	30 / 40	2.2 / 3.0
Полы дверные	простые		5	0.51	2.6	30	0.8
Наружная отделка архитект. оформлен. а)	цементурная		3	1	3	45	1.4
б)	фасад						
в)							
Внутрен. отделка а)	цемент. глад.			0.94	14.2	30	4.7
б)	р. окл. обыкнов.		13	0.8	10.4	30	3.1
Элект. отопление							
Печное отопление							
Водопровод	пр. в						
Электроосвещение	отр. пров.		2	1	2	30	0.6
Радио							
Телефон							
Телевидение							
Газ: с газов. колонк.							
с дров. колонк.							
с горяч. водоснаб.							
Печное водоснаб.							
Вентиляция							
Газоснабжение							
Мусоропровод							
Лифты							
Канализация							
Прочие работы					80.0		32.4
		Итого	100		76.8		29.8

Износ, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 9) × 100

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

Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристр.

Группа капитальности _____ Сборник № _____

Литер пристр. по плану А' Вид внутренней отделки 1966 г Таблица № _____

Ном. пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проче)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельн. вес конструкт. элементов	Поправка в удельн. вес в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой
1	Фундаменты 0.11+0.96	бетонно-каменный т-40см		28	0.68	19.0
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены б) перегородки	каркасно-засыпные		15	0.71	10.7
3	Перекрытия: чердачные	деревянное - утепленное шлаком		6	1 1.26	6 7.6
	Перекрытия: междуэтажные					
	Перекрытия: подвальные					
4	Крыша	шиферная		11	1	11
5	Полы	рощатые окр		7	1	7
6	Проемы: оконные	двойные глухие		8	0.92	7.4
	Проемы: дверные	простые		5	0.51	2.6
7	Отделочн. раб.: наружная отделка архитект. оформлен. а) б) в)	оштук. гран. р-ом.		3	1	3
	Отделочн. раб.: внутрен. отделка а) б)	оштук. гран. р-ом в/эм		13	1.46 0.82	4.5 10.4
8	Санитарно- и электротехнич. работы: цент. отопление					
	печное отопление	печ				
	водопровод					
	электроосвещение	оштук. пров.		2	1	2
	радио					
	телефон					
	телевидение					
	ванны: с газов. колонк.					
	ванны: с дров. колонк.					
	ванны: с горяч. водоснаб.					
	горячее водоснаб.					
	вентиляция					
	газоснабжение					
	мусоропровод					
	лифты					
	канализация					
9	Разные работы					2.8
			Итого	100		79.1

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 32.3×100

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

...ческое описание нежилых пристроек, неотапливаемых подвалов, служебных построек

...строения	Лит.			Наименование строения	Лит.		
описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	уд. вес по таблице	ценность, коэффиц.	уд. вес после приме-нен. коэф.	описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	уд. вес по таблице	ценность, коэффиц.	уд. вес после при-мен. коэф.
Итого	100	×		% износа	100	×	

IX. Техническое описание сооружений на участке

...ование ...ения	Материал и конструкция	Размеры, м: длина	ширина	высота (глуб.)	Площадь (м²)	Объем (м³)	Процент износа
...ль	бетонный пр. ур.	2.0	1.0	2.0		8	30 35
...ель	тесовые	1.0	1.0		1.0		40 45
...ф	шлакобет. пед. ст.	30.0	1.60	1.60	48.0	77.1	30 40
...ь	шлакобет. пед. ст.	18.2	1.60	1.50	29.2	✓	30
...ник	шлакобет.	1.20		1.50	1.8		35 40

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

X. Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 198

Литера	Наименование строений и сооружений	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по табл.	Ценностный коэффициент	Стоим. измер. после прим. коэффиц.	Надбавки к стоим. измерит.		Стоим. измерителя с поправками	Объем — м³ площадь — м² кол-во — шт.	Восстановит. стоимость (руб.)
А	основное	1	м³	48-26	862	41-60	2-25		44-15	63	2800
А¹	пристрой	10	м³	42-41	791	33-55	2-85		36-40	31	1128
А²	пристрой	10	м³	42-41	766	32-49	2-85		35-34	54	1908
а	сени	24	м²	20-60	778	16-03			16-03	26	417
	газоснабжен	Р-17							115-0	1	215
	АГО-котёл	Р-14							1200	1	120
											658
Б	сарай	51	м³	26-53	946	25-50			25-50	32	816
Д	погреб	52	м³	20-26					20-26	8	162
У	уборная	53	м²	96-00					96-00	1	96
I	забор	65	м²	5-25					5-25	48-0	252
II	забор	65	м²	5-25					5-25	27-3	143
III	калитка	63	м²	9-41					9-41	1-8	17
											670
											803

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

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

Наименование строения	Лит.	описание элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	удельн. вес по таблице	ценности. коэффиц.	уд. вес после пр. коэффиц.	Восстановит. стоимость (руб.)
						2800
стены						1128
						1901
						414
						215
						120
						658
работы						
	Итого		100	×		816

Наименование строения	Лит.	описание элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	удельн. вес по таблице	ценности. коэффиц.	уд. вес после пр. коэффиц.
	% износа		100	×	

IX. Техническое описание сооружений на участке

Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры, м: длина	ширина	высота (глуб.)	Площадь (кв. м)	Объем (куб. м)	Процент износа	
								162
								96
								258
								143
								17
								640
								807

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

X. Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 1982 г.

XI.

Литера	Наименование строений и сооружений	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по табл.	Ценностной коэффициент	Стоим. измер. после прим. коэффиц.	Надбавки к стоим. измерит.		Стоим. измерителя с поправками	Объем — куб. м площадь — кв. м кол-во — шт.	Восстановит. стоимость (руб.)	
								21/6				
А	основное	4	м³	48.26	91.2	44.01		285	46.16	63	2952	4
А'	мансардой	10	м³	42.41	82.8	35.12		285	37.97	31	1177	4
А2	мансардой	10	м³	42.41	80.0	33.93		285	36.78	54	1986	4
а	сени	14	м³	21.35	73.4	15.67			15.67	26	407	3
	газонаборе										215	2
	ДПО - кобло										120	2
							Итого:				6857	
Б	сарай	57	м³	26.13	97.6	25.50			25.50	32	816	6
Д	погреб	52	м³	20.16					20.16	8	162	3
Ж	уборная	53	шт	96					96	1.0	96	4
З	забор	65	м²	5.25					5.25	77.1	405	4
И	калитка	63	м²	9.72					9.72	1.8	17	4
							Итого:				680	

П/п «Современник» Зак. 3659. Тир

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

XI. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
…земельного участка		1 : 100		
…ный план дома		1 : 500		
…кспликация				
…ажи				
…ы основных строений				
…надворных построек				
…сооружений				

… декабря 1987 г. Исполнил [signature]

… декабря 1987 г. Проверил [signature]

… декабря 1987 г. Начальник бюро [signature]

XII. Последующие обследования

…обследования	26.09.1994	«__» ____ 19 г.	«__» ____ 19 г.	«__» ____ 19 г.
…полнения работы	[signature]			
	[signature]			

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

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

25.05.2026г.	
Кадастровый номер:	63:09:0201062:2444

Номер кадастрового квартала:	63:09:0201062
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 810053
Местоположение:	Российская Федерация, Самарская обл., г.Тольятти, 2-ой Мирный пр. 33
Площадь, м2:	43.9
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Индивидуальный жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1958
Кадастровая стоимость, руб:	546170.3
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:09:0201062:827
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00911AAF5A3939F7BC7E6D19D2DFAE1F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.08.2023 по 10.12.2024	инициалы, фамилия

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

25.05.2026г.	
Кадастровый номер:	63:09:0201062:2444

Получатель выписки:	Макулова Ирина Валентиновна (представитель правообладателя), Правообладатель: Муниципальное образование городской округ Тольятти

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 909AAF5A3939F3C7E6D99D2DFAE52F8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.08.2023 по 10.11.2024	инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

25.05.2026г.	
Кадастровый номер:	63:09:0201062:2444

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 63:09:0201062:2444-63/458/2026-1 25.05.2026 16:33:16
3	Документы-основания	3.1	Свидетельство о праве на наследство по закону, выдан 22.05.2026 Документ нотариально удостоверен: 22.05.2026 Макуловой И.В., нотариусом города Тольятти Самарской области 63/71-н/63-2026-2-150
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 00F1AAF5A7F95F7BC7E6D19D2DFAE52F8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.08.2023 по 10.11.2024	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.05.2026г.			
Кадастровый номер:	63:09:0201062:2444		

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 909AAF5A3939F3C7E6D69D2DFAE52F8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.08.2023 по 10.11.2024	инициалы, фамилия

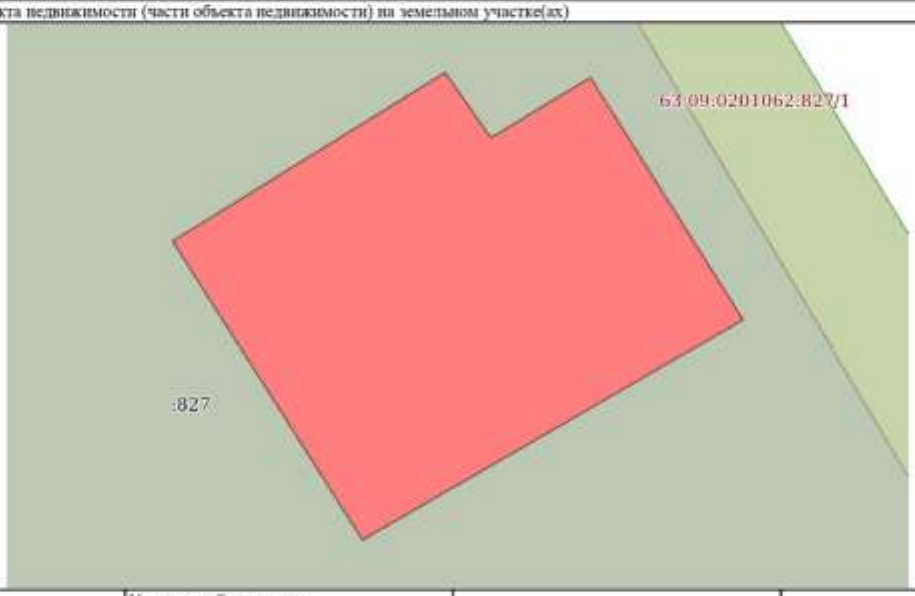
Настоящий отчет выполнен ООО «ОКА-ЭКСПЕРТ»® Копии недействительны

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.05.2026г.			
Кадастровый номер:	63:09:0201062:2444		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:100	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 909AAF5A3939F7BC7E6D99D2DFAE52F8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.08.2023 по 10.11.2024	инициалы, фамилия

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 17.06.2026, поступившего на рассмотрение 17.06.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14

17.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81862179	
Кадастровый номер:	63:09:0201062:827
Номер кадастрового квартала:	63:09:0201062
Дата присвоения кадастрового номера:	19.11.2005

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Тольятти, проезд. Мирный 2-й, д. 33.
Площадь:	622 +/- 8
Кадастровая стоимость, руб.:	665950.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:09:0201062:2444
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для дальнейшей эксплуатации жилой дом
Сведения о кадастровом инженере:	Брусенцева Мария Вениаминовн, СНИЛС 11729519063, договор на выполнение кадастровых работ от 30.01.2025 № 321-20-2025-002, дата завершения кадастровых работ: 25.09.2025
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 63497240284797990001552109044000297844 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.04.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14

17.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81862179	
Кадастровый номер:	63:09:0201062:827

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 63:09-6.203 от 25.02.2014, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1. Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны источников водоснабжения (далее - ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения, а также территорий, на которых они расположены. 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон источников водоснабжения определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». 3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». 4. В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за её пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твёрдое покрытие. Не допускается: - посадка высокоствольных деревьев; - все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения; - размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей. На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зон санитарной охраны с учётом санитарного режима на территории второго пояса. 5. В пределах второго и третьего поясов зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения запрещается: - закачка отработанных вод в подземные горизонты; - подземное складирование твёрдых отходов; - разработка недр земли; - размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод (размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищённых подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учётом заключения органов геологического контроля). 6. Кроме ограничений, указанных в части 5 настоящей статьи, в пределах второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения также запрещается: - размещение кладбищ.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 03697240284797900001552100040002078443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.04.2027	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14

17.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81862179	
Кадастровый номер:	63:09:0201062:827

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута	скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; - применение удобрений и ядохимикатов; - рубка леса главного пользования и реконструкции., вид/наименование: Третий пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения, тип: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов, номер: 99, решения: 1. дата решения: 24.12.2008, номер решения: 1059 2. дата решения: 12.12.2017, номер решения: 2001, наименование ОГВ/ОМСУ: ФГБУ "ФКП Росреестра"
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопаркового зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 03697248284797900001552100040002978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14

17.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81862179	
Кадастровый номер:	63:09:0201062:827

Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): земли общего пользования. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обремененных данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.12.2025; реквизиты документа-основания: приказ от 29.07.2024 № 1527 выдан: Министерство имущественных отношений Самарской области; приказ от 04.06.2025 № 1084 выдан: Министерство имущественных отношений Самарской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.12.2025; реквизиты документа-основания: - от 24.12.2008 № 1059; письмо ФГБУ "ФКП Росреестра" от 12.12.2017 № 2001 выдан: ФГБУ "ФКП Росреестра".
Получатель выписки:	ЕРИСОВА ТАТЬЯНА ГЕОРГИЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 63497240284797900001552100004000297844 3 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.04.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
17.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81862179			
Кадастровый номер:	63:09:0201062:827		

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 63:09:0201062:827-63/459/2026-1 02.03.2026 13:20:31
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	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 03697240284797900001552100040002978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
17.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81862179			
Кадастровый номер:	63:09:0201062:827		

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 03497248184797900001552109044000297844З Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.04.2027	инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
17.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81862179			
Кадастровый номер:	63:09:0201062:827		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 03697240284797900001552100040001978443
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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
17.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81862179			
Кадастровый номер:	63:09:0201062:827		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	59°26.3'	29.83	данные отсутствуют	63:09:0201062:726	445012, Самарская обл, г. Тольятти, ул. Кошевого, д. 5, кв. 15; 445012, Самарская обл, г. Тольятти, ул. Кошевого, д. 5, кв. 15
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	63:09:0201062:4865(1)	адрес отсутствует
3	1.1.2	1.1.3	148°43.7'	22.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	237°40.1'	13.8	данные отсутствуют	63:09:0201062:799	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.5	326°32.5'	3.43	данные отсутствуют	63:09:0201062:799	адрес отсутствует
6	1.1.5	1.1.6	237°9.7'	16.41	данные отсутствуют	63:09:0201062:799	адрес отсутствует
7	1.1.6	1.1.1	330°11.4'	19.67	данные отсутствуют	63:09:0201062:1292	адрес отсутствует
8	1.1.6	1.1.6			данные отсутствуют	63:09:0201062:1208(1)	lagutinaira@mail.ru, 445013, обл. Самарская, г. Тольятти, проезд. Мирный 2-й, д. 35

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 03497240284797900001552109044000297844З Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.04.2027	инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
17.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81862179			
Кадастровый номер:	63:09:0201062:827		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-63, зона 1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	419526.29	1333134.85	-	0.1
2	419541.46	1333160.54	-	0.1
3	419522.64	1333171.97	-	0.1
4	419515.26	1333160.31	-	0.1
5	419518.12	1333158.42	-	0.1
6	419509.22	1333144.63	-	0.1
1	419526.29	1333134.85	-	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.04.2027	инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
17.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81862179			
Кадастровый номер:	63:09:0201062:827		

План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 63:09:0201062:827/1



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 03497240284797900001552100040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.04.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14

17.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81862179	
Кадастровый номер:	63:09:0201062:827

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
63:09:0201062:827/1	55	63:09-6.1454
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 29.07.2024 № 1527 выдан: Министерство имущественных отношений Самарской области; приказ от 04.06.2025 № 1084 выдан: Министерство имущественных отношений Самарской области; Содержание ограничения (обременения): Основной вид разрешенного использования - трубопроводный транспорт. В соответствии с этими обременениями на участках запрещено: Строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения. Сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями. Разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений. Перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства ГРС. Устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, щелочей и других химически активных веществ. Ограждать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к ГРС для проведения обслуживания и устранения повреждений. Разводить огонь и размещать источники огня. Рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра. Открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики. Набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям ГРС посторонние предметы, лестницы. Влезать на них. Самовольно подключаться к ГРС.; Реестровый номер границы: 63:09-6.1454; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона существующей газораспределительной сети «Газопровод низкого давления по ул.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 03697240284797900001552100040002978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.04.2027	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14

17.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81862179	
Кадастровый номер:	63:09:0201062:827

		Коваленко, пер. Основный, ул. Брестская, 3-1 Мирный, Достоевского, Фадеева, Менделеева, пос. Жит. Море»; Тип зоны: Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: - от 24.12.2008 № 1059; письмо ФГБУ "ФКП Росреестра" от 12.12.2017 № 2001 выдан; ФГБУ "ФКП Росреестра"; Содержание ограничения (обременения): 1. Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны источников водоснабжения (далее - ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения, а также территорий, на которых они расположены. 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон источников водоснабжения определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». 3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». 4. В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за её пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твёрдое покрытие. Не допускается: - посадка высокоствольных деревьев; - все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения; - размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей. На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зон санитарной охраны с учётом санитарного режима на территории второго пояса. 5. В пределах второго и третьего поясов зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения запрещается: - закачка отработанных вод в подземные горизонты; - подземное складирование твёрдых отходов; - разработка недр земли; - размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод (размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищённых подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 03497248284797900001552100040002978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.04.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
17.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81862179			
Кадастровый номер:	63:09:0201062:827		

		учётом заключения органов геологического контроля). 6. Кроме ограничений, указанных в части 5 настоящей статьи, в пределах второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения также запрещается: - размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; - применение удобрений и ядохимикатов; - рубка леса главного пользования и реконструкции.; Реестровый номер границы: 63:09-6.203; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третий пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Номер: 99

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 03697248184797900001552100040002978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.04.2027	инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14

17.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81862179	
Кадастровый номер:	63:09:0201062:827

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:09:0201062:827/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	419541.46	1333160.54	-	-
2	419522.64	1333171.97	-	-
3	419521.28	1333169.82	-	-
4	419522.79	1333168.89	-	-
5	419540.22	1333158.45	-	-
1	419541.46	1333160.54	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 03697240284797900001552100040002978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.04.2027	инициалы, фамилия

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



РОСГОССТРАХ 0530 RGS.RU

ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 128/25/134982 от «01» октября 2025г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Ока-Эксперт», ИНН: 6452109290
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, в связи с оказанием им профессиональных услуг.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страхователем факт причинения ущерба действием (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, до того, как Федеральным законом 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 является Страхователь, по вине последнего причинившего ущерб.
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.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000,00 (Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек
ДОПОЛНЕНИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 128/25/134982 от «01» октября 2025г.

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах» — СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Ока-Эксперт»



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

ИНН 645116366809
(для)

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



PECO ГАРАНТИЯ

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/294362097Ф

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

Страхователь:	Караваева Елена Викторовна г. Саратов, ул. Пригородная, д. 19Б, кв.1 Паспорт серия 6323 269339 ГУ МВД России по Саратовской области от 20.09.2023
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. По противоправным имущественным интересам Страхователя, связанным с риском его ответственности за обязательствами, возникшими вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (включая косвенную оценку), в связи с оказанием им профессиональных услуг.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба действием (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.
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 № 922/294362097Ф - Правила страхования

Представитель страховщика: Кравченко А.В. Код 19034524

Страхователь: Караваева Е.В.

Страховщик: PECO ГАРАНТИЯ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке

Севостьянова Елена Викторовна
за время обучения и сдачи
с 02 сентября 2019 года по 29 февраля 2020 года

Решением от 29 февраля 2020 года
дипломом подтверждается присвоение квалификации
и дает право на ведение
профессиональной деятельности и оформление
оценки имущества

Саратов
29 февраля 2020 года



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035569-1 «22» декабря 20 23г.

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. Бунеев

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. русский
(дата рождения) (национальность)
г. Саратов
(место рождения)
и Севостьянова
(фамилия)
Елена Викторовна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)
"25" января 1988 г. русская
(дата рождения) (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 № 1202596400006013060007

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Караваев
жене Караваева
Место государственной регистрации 964000061 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 964000061 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. Хворостянская
II-РО № 724889

Приложение 4. Фотографии оцениваемого объекта

1	2
	
3	4
	
5	6
	

7	8
	
9	10
	
11	12
	