ГРАДОЦЕНКА

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 431-1/26

Объект оценки:
Право пользования (рыночная величина ежегодной арендной платы) земельным участком, кадастровый номер: 63:09:0202054:2319, общей площадью 3360 кв.м, по адресу: Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Ровная, земельный участок 2

***Дата оценки**: 25.09.2026 г.*
***Дата составления отчета:** 29.09.2026 г.*

Заказчик:
Администрация городского округа Тольятти

Исполнитель:
ООО «ГРАД-Оценка»
ИНН 6319084447
443080, г. Самара, пр. К.Маркса, д. 192, офис 513

2026

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ***3***

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ***4***

Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки: *5*

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ***5***

Применяемые федеральные стандарты оценки *5*

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков *6*

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ ***6***

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ. ***6***

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ***8***

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки *8*

6.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки *8*

Характеристика локального расположения объекта оценки *9*

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ***10***

7.1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки ***10***

7.2.Обзор состояния рынка земельных участков г. Тольятти ***14***

7.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ***15***

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ***16***

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ***16***

9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из примененных подходов ***17***

9.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки ***17***

9.3. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода ***17***

9.4. Отказ от доходного подхода при определении рыночной стоимости ***24***

9.5. Отказ от затратного подхода при определении рыночной стоимости ***24***

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ***25***

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ ***26***

ПРИЛОЖЕНИЯ ***27***

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ, ПОЗВОЛЯЮЩИЕ ДЕЛАТЬ ВЫВОДЫ ОБ ИСТОЧНИКЕ ПОЛУЧЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ И ДАТЕ ПОДГОТОВКИ ***27***

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ***30***

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ***31***

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ ***32***

1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Объект оценки	Право пользования (рыночная величина ежегодной арендной платы) земельным участком, кадастровый номер: 63:09:0202054:2319, общей площадью 3360 кв.м, по адресу: Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Ровная, земельный участок 2	
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Муниципальный контракт №51-дг/5.1 от 16 февраля 2026 г.	
Порядковый номер отчета	431-1/26	
Дата оценки	25.09.2026 г.	
Дата осмотра	25.09.2026 г.	
Дата составления отчета	29.09.2026 г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	339 029 руб.
	Доходный подход	Не применялся
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Оценщик и исполнитель заявляют о своей независимости (ст. 16 № 135-ФЗ). - Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. - Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором оценки. - Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости. - Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.	

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная по состоянию на 25 сентября 2026 года, составляет (НДС не облагается согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ): 339 029 (Триста тридцать девять тысяч двадцать девять) рублей в год

Оценщик Васильева М.Е.

Директор Бакаева С.А.

2. Задание на оценку

Таблица 2

Объект оценки, включая права на объект оценки	Право пользования (рыночная величина ежегодной арендной платы) земельным участком, кадастровый номер: 63:09:0202054:2319, общей площадью 3360 кв.м, по адресу: Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Ровная, земельный участок 2 **Права на объект оценки:** Собственность не разграничена
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Согласно документам, предоставленным Заказчиком
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Оценивается право собственности, ограничения (обременения) при оценке данного права не учитываются
Цель оценки	Определение ежегодной арендной платы Объекта оценки для проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка
Указание на соблюдение требований Закона об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	Предполагается сделка с объектом оценки. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники). Предполагаемое использование объекта – текущее использование. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	25.09.2026 г.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	Исполнитель и оценщики не занимаются измерениями и исследованиями физических, технологических, прочих параметров оцениваемого объекта (все данные, содержащиеся в документах, представленных заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера. Доступ на участок закрыт, производится осмотр только прилегающей территории.
Ограничения оценки	В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft®OfficeExcel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных программных продуктах. Мнение оценщика относительно итоговой стоимости объекта действительно на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	1. Отчет может использоваться только для указанной цели. 2. Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщи-

	ка.
Форма составления отчета об оценке	В электронном формате и на бумажном носителе
Форма предоставления итоговой стоимости	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствуют

Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки:

1. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
2. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя или его Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3. Применяемые стандарты оценки

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Использованы также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

Применяемые федеральные стандарты оценки

Использованы следующие Федеральные стандарты, действующие на дату оценки:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).

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

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

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

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

При составлении данного отчета использованы стандарты саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, составивший данный Отчет.

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Общие допущения

Оценка выполнена в рамках допущений и ограничений, перечисленных в разделе 2 настоящего Отчета по оценке.

Существенные допущения, не являющиеся специальными

Исполнитель и оценщики не занимаются измерениями и исследованиями физических, технологических, прочих параметров оцениваемого объекта (все данные, содержащиеся в документах, представленных заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Сведения о заказчике оценки и об Оценщике.

Сведения о заказчике оценки

Наименование	Администрация городского округа Тольятти
Реквизиты	Департамент финансов администрации городского округа Тольятти л/с 0243010690 (Департамент градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти л/с 029140000) ОКЦ №2 ВВГУ Банка России// УФК по Самарской области г. Самара КС 03231643367400004200 ЕКС 40102810545370000036 БИК 013601205
Адрес	445011, г. Тольятти, пл. Свободы, 4

Сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку и подписавших отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика	Васильева Мария Евгеньевна
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации №922 от 28.07.2021 г. Свидетельство о членстве в СРО от 28 июля 2024 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №036698-1 от 15 мая 2024 г.
Место нахождения СРО	109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, корп.10, офис 308
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 633100065379 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» регистрационный номер № 252 от 04.07.2018 года, выданный ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована СПАО «Ингосстрах» (полис №433-549-172537/26 от 22.06.2026 г., действителен с 25.06.2026 г. по 24.06.2027 г.), страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Номер контактного телефона	тел. 979-85-08
Адрес электронной почты	info@gradocenka.ru
Место нахождения оценщика	443080, г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192, офис 513
Почтовый адрес	443080, г. Самара, пр. Карла Маркса, д. 192, офис 513

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно-правовая форма, наименование	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование	Полное - Общество с ограниченной ответственностью «ГРАД-Оценка» Сокращенное - ООО «ГРАД-Оценка»
ОГРН	ОГРН 1036300884290 от 03.02.2003 г.
Сведения о страховании ответственности	Ответственность застрахована СПАО «Ингосстрах» (полис №433-549-136116/26 от 02.06.2026 г., действителен с 02.06.2026 г. по 01.06.2027 г.), страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей

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

Не привлекались

Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (№ 135-ФЗ ст.16):

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющем имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;
- оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
- не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

6. Описание объекта оценки

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

Таблица 3

Правоустанавливающая/правоподтверждающая документация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.09.2026 г.
Техническая документация	-

6.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 4

Правообладатель	Собственность не разграничена
Вид права	Собственность не разграничена
Правоустанавливающие документы	Нет данных
Правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.09.2026 г.
Сведения об обременениях (ограничениях)	Не зарегистрированы
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обозначены в задании на оценку

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

Таблица 5

Характеристика	**Значение**
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта	Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Ровная, земельный участок 2
Площадь	3360 кв.м
Кадастровый номер участка	63:09:0202054:2319
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение участка	Склады (6.9)
Форма земельного участка	Неправильная
Рельеф земельного участка	Ровный
Наличие улучшений на участке	-
Инженерная обеспеченность участка	Доступно подведение всех коммуникаций

Местоположение участка на кадастровой карте

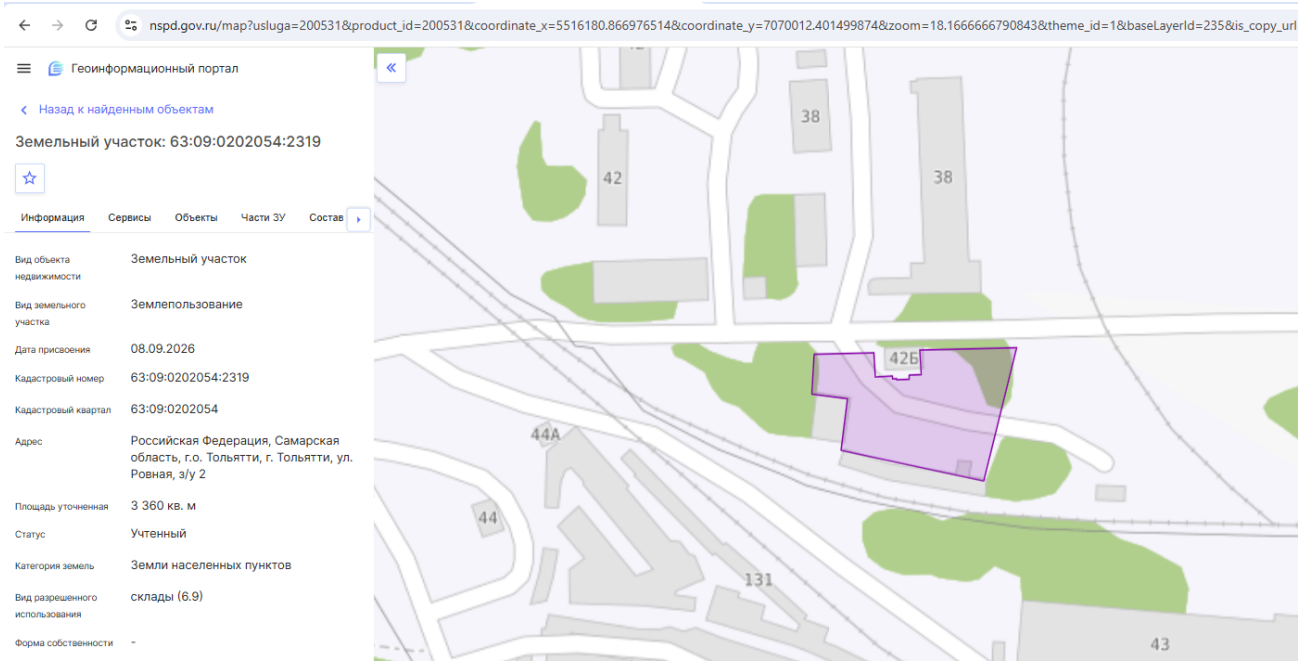


Рисунок 1. Публичная кадастровая карта (https://nspd.gov.ru/map)

Описание местоположения объекта оценки

Краткое описание г. Тольятти

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

Тольятти (до 1964 года Ставрополь) — 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. Входит в Самарско-Тольяттинскую агломерацию.

Расположен на левом берегу реки Волги напротив Жигулей. Население — 662 683 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 проход.

Характеристика локального расположения объекта оценки

Адрес объекта оценки	Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Ровная, земельный участок 2
Местоположение в районе	Расположен на 1 линии
Локальные особенности расположения: **- транспортная доступность**	Автомобильный транспорт, маршруты общественного транспорта

Зона расположения объекта оценки на карте



Источник информации: Яндекс карты

7. Анализ рынка объекта оценки

7.1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

ПОКАЗАТЕЛИ РФ

Объем ВВП России за I квартал 2026 г. составил в текущих ценах 49 869,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2025 г. составил 99,8%, относительно IV квартала 2025 г. - 79,4%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2026 г. по отношению к ценам I квартала 2025 г. составил 104,2%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0% , в январе-мае 2026 г. - 99,9%.

Индекс промышленного производства в мае 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,3%, в январе-мае 2026 г. - 100,4%.

Индекс производства пищевых продуктов в мае 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в январе-мае 2026 г. - 101,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2026 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 479,7 млрд рублей, в январе-мае 2026 г. - 2 047,7 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2026 г. составил 1 437,6 млрд рублей, или 95,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2026 г. - 5 723,3 млрд рублей, или 92,6%.

В мае 2026 г. возведено 655 многоквартирных домов. Населением построено 25,9 тыс. жилых домов. Всего построено 65,0 тыс. новых квартир. В январе-мае 2026 г. возведено 3,6 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 162,8 тыс. жилых домов. Всего построено 414,3 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жи-

лых домах составила 22,4 млн кв. метров, или 64,2% от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2026 года.

Оборот розничной торговли в мае 2026 г. составил 5 700,8 млрд рублей, или 107,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2026 г. - 26 524,9 млрд рублей, или 105,0%.

В мае 2026 г. оборот розничной торговли на 97,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,8% (в мае 2025 г. - 96,9% и 3,1% соответственно).

В мае 2026 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров - 52,5% (в мае 2025 г. - 49,3% и 50,7% соответственно).

Оборот общественного питания в мае 2026 г. составил 520,6 млрд рублей, или 106,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2026 г. - 2 444,6 млрд рублей, или 106,5%.

В мае 2026 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 822,9 млрд рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к маю предыдущего года, в январемае 2026 г. - на 9 059,5 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в мае 2026 г. составил 13 220,6 млрд рублей, или 102,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 25,6% оборота оптовой торговли.

В мае 2026 г. оборот оптовой торговли на 76,3% формировался организациями оптовой торговли (в мае 2025 г. - на 77,2%), оборот которых составил 10 087,7 млрд рублей, или 100,9% (в сопоставимых ценах) к маю 2025 года.

В мае 2026 г. зарегистрировано 12,0 тыс. организаций (в мае 2025 г. - 14,4 тыс. организаций), количество официально ликвидированных организаций составило 29,1 тыс. (в мае 2025 г. - 26,3 тыс. организаций).

В мае 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 99,2%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 101,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в мае 2026 г. составил 100,6%, с начала года - 102,8% (в мае 2025 г. - 100,6%, с начала года - 103,4%).

В мае 2026 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,8% (в мае 2025 г. - выросли на 0,3%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2026 г. увеличились на 0,2% (в мае 2025 г. - снизились на 0,1%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2026 г. выросли на 1,6% (в мае 2025 г. - на 1,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2026 г. составила 26 672,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 3,7%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2026 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 108,6%, в обрабатывающих производствах - 101,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,9%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,3%.

В мае 2026 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 97,0%, в том числе в растениеводстве - 96,3%, в животноводстве - 97,6%.

В мае 2026 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 101,8%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,5%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 104,1%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,6%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в мае 2026 г., по предварительным данным, составил 99,5%.

Доходы федерального бюджета в январе-апреле 2026 г. составили 29,1% от прогнозируемого на 2026 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов" от 28.11.2025 № 426-ФЗ.

Расходы федерального бюджета в январе-апреле 2026 г. составили 39,3% от уточненной бюджетной росписи на 2026 год.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2026 г. составила 109 052 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 11,0%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате на конец мая 2026 г. составила 2 961 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 81,0 млн рублей (на 2,8%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 2026 г. составила 76,3 млн человек, из них 74,7 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в апреле 2026 г. составила 33,4 млн человек (92,7% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось 2,6 млн человек. По сравнению с мартом 2026 г. общая численность всех указанных категорий работников не изменилась.

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2026.pdf

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Основные показатели социально-экономического развития Самарской области в январе-апреле 2026 года

Виды экономической деятельности	Январь-апрель 2026 года	*Справочно:* Январь-март 2026 года
Оборот организаций, млрд. рублей **Темп роста** к соотв. периоду **предыдущего года, %**	2302,5 102,8	1672,7 99,9
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, %**	961,4 102,6	683,7 96,5
Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, в % к соотв. периоду предыдущего года, **в том числе:**	98,2	99,1
Добыча полезных ископаемых	94,1	95,3
Обрабатывающие производства	98,4	99,4
Производство пищевых продуктов	109,6	108,0
Производство напитков	103,9	103,5
Производство текстильных изделий	72,7	74,4
Производство одежды	78,1	75,2
Производство бумаги и бумажных изделий	97,4	99,6
Производство кокса и нефтепродуктов	97,1	102,9
Производство химических веществ и химических продуктов	96,5	99,5
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии	89,4	98,5
Производство резиновых и пластмассовых изделий	89,9	88,8
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	81,7	77,9
Производство металлургическое	92,3	95,6
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	92,2	93,2
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	88,6	90,0
Производство электрического оборудования	111,4	94,8
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	75,6	67,2
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	97,3	105,1
Производство прочих транспортных средств и оборудования	180,7	138,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	105,3	106,2

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	103,6	99,4
Индекс промышленного производства без учета вида деятельности «Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов»	98,4	98,0

Показатель	**Единица измерения**	**Январь-апрель 2026 года**		***Справочно:* Январь-март 2026 года**
		значение показателя	**темпы роста, в % к соотв. периоду пред.года**	**темпы роста, в % к соотв. периоду пред.года**
Индекс цен производителей промышленных товаров	в % к соотв. периоду пред. года		95,5	92,0
Объем валовой продукции сельского хозяйства	млрд руб.	13,2 (январь-март 2026 года)	96,2 (январь-март 2026 года к январю-марту 2025 года)	105,8 (январь-декабрь 2025 года к январю-декабрю 2024 года)
Производство продукции животноводства				
Скот и птица (живой вес)	тыс. тонн	47,7	98,7	95,3
Молоко	тыс. тонн	122,4	95,3	96,0
Яйца	млн штук	20,4	91,7	96,7
Инвестиции в основной капитал	млрд руб.	91,9 (январь-март 2026 года)	82,3 (январь-март 2026 года к январю-марту 2025 года)	97,6 (январь-декабрь 2025 года к январю-декабрю 2024 года)
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млрд руб.	54,7	113,6	120,6
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв.м	603,0	138,3	127,7
Оборот розничной торговли	млрд руб.	432,3	99,9	97,8
Объем платных услуг населению	млрд руб.	114,8	104,8	104,7*
Индекс потребительских цен на товары и услуги в том числе:	в % к декабрю пред. года		104,2 (апрель 2026 года)	103,7 (март 2026 года)
на продовольственные товары			104,2 (апрель 2026 года)	104,0 (март 2026 года)
на непродовольственные товары			102,6 (апрель 2026 года)	102,1 (март 2026 года)
на услуги			106,1 (апрель 2026 года)	105,5 (март 2026 года)
Индекс потребительских цен на товары и услуги	в % к соотв. периоду пред. года		107,71	107,79
Среднемесячная заработная плата				
номинальная	руб.	79494 (январь-март 2026 года)	111,9 (январь-март 2026 года к январю-марту 2025 года)	111,1 (январь-февраль 2026 года к январю-февралю 2025 года)
реальная	%		103,8 (январь-март 2026 года к январю-марту 2025 года)	103,1 (январь-февраль 2026 года к январю-февралю 2025 года)
Реальные располагаемые доходы населения	%		106,0 (январь-декабрь 2025 года к январю-декабрю 2024 года)	107,5 (январь-сентябрь 2025 года к январю-сентябрю 2024 года)
Стоимость минимального набора продуктов	руб.	6982 (апрель 2026 года)	100,0 (апрель 2026 года к апре-	103,3 (март 2026 года к марту

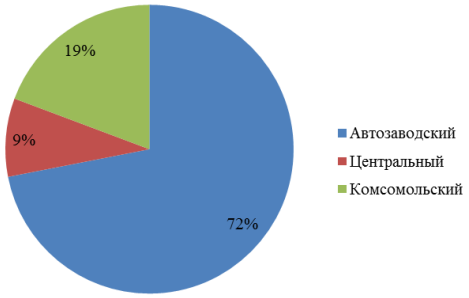
питания, входящих в потребительскую корзину за месяц			лю 2025 года)	2025 года)
Численность зарегистрированных безработных	тыс.чел.	4,7 (05.06.2026)	111,6 (05.06.2026 к 06.06.2025)	4,7 (на 01.05.2026)
Уровень официальной безработицы от экономически активного населения	%	0,3 (05.06.2026)		0,3 (на 01.05.2026)

*Уточненные данные Самарастата

Источник информации: https://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/itogi_razvitiya/ezhemesjachnij_monitoring/osnovnye-pokazateli-s948/

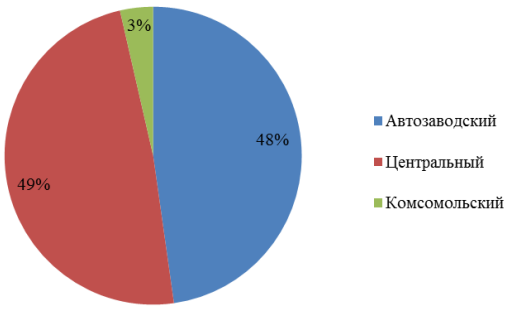
7.2. Обзор состояния рынка земельных участков г. Тольятти

По состоянию за II полугодие 2024 года в сегменте продажи земельных участков под строительство производственно-складских объектов в г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 72% на Автозаводский район.



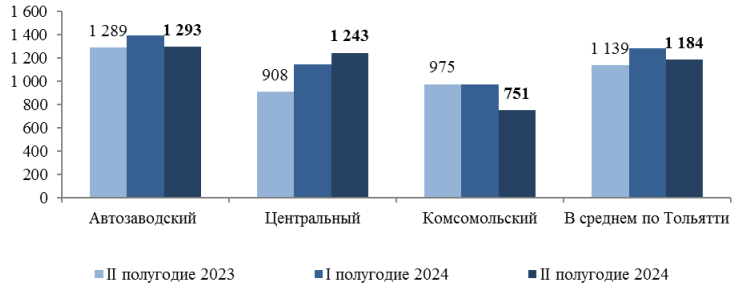
Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию за II полугодие 2024 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения земельных участков под производственно-складского назначения в г. Тольятти в сегменте продажи по состоянию за II полугодие 2024 года составил около 234,40 га.

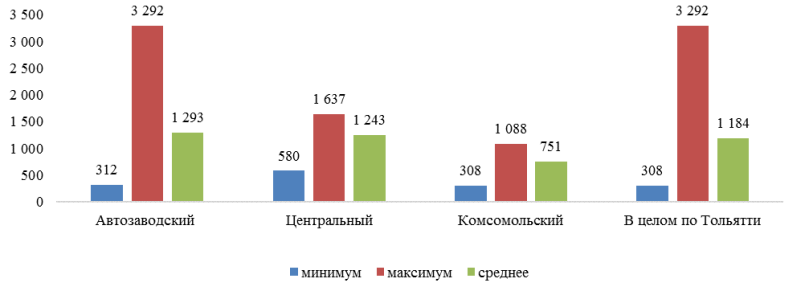


Структура предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию за II полугодие 2024 г., % от общей площади в сот.

В среднем цена по г. Тольятти земельные участки промышленности и земель населенных пунктов под промышленность за II полугодие 2024 года составляет 1 184 руб./кв.м, что на 4,0% выше показателя II полугодия 2023 года.



Динамика среднего значения цены предложения земельных участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения на продажу в Тольятти по административным районам, 2023-2024 гг., руб./кв.м



Минимальное, максимальное, среднее значение цены предложения земельных участков производственно-складского назначения на продажу в г. Тольятти по административным районам за II полугодие 2024 г., руб./кв.м

Источник информации: Территориальное агентство оценки 443080, г.Самара, ул. Революционная, д. 70, литера 1, 3-й этаж сайт: www.taosamara.ru, 276-68-61

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

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Для выявления влияния основных ценообразующих факторов на величину продажи земельных участков были использованы следующие аналитические и справочные издания:

- Данные Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт».

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 (ценообразующие факторы):

- Скидка на торг (условия продажи);
- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Дата продажи;
- Категория земель;
- Разрешенное использование;

- Местонахождение;
- Общая площадь;
- Форма земельного участка;
- Наличие коммуникаций;
- Наличие улучшений на участке.

8. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО-7).

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта, соответствующих законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования земельных участков принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- фактическое (текущее) использование земельного участка.

На основании проведенного анализа Оценщик дает окончательное заключение – как лучше использовать земельный участок.

Предполагаемое использование результатов оценки - проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

С учетом вышеизложенного, дальнейшее исследование не проводилось, наиболее эффективное использование земельного участка принято согласно его разрешенному использованию.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основании анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки (ст. 14 № 135-ФЗ).

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из примененных подходов

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, наиболее предпочтительным (обоснованным) методом является метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, по которому и был произведен расчет земельного участка.

9.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки производилось в несколько этапов:

- На первом этапе определялась рыночная стоимость объекта недвижимости сравнительным подходом методом сравнения продаж.
- Проводится процедура, обратная процедуре капитализации, для объекта недвижимого имущества: определяется потенциальный валовый доход, генерируемый имуществом.
- Производится согласование результатов оценки объектов оценки, и определялась итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

9.3. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

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

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий прода-

жи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранным объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости реализован в настоящем Отчете в рамках метода сравнения продаж.

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов производился с учетом обеспечения сопоставимости по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с объектом оценки.

В результате для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода из всего массива рыночной информации были отобраны 3 объекта-аналога, сопоставимые по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с объектами оценки.

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов было необходимо для минимизации погрешностей расчетов и повышения точности и достоверности расчетных процедур.

Подробное описание объектов-аналогов, аналогичных оцениваемым, приведено в таблице ниже.

Выборка аналогов предлагаемых на продажу

Таблица 6

Элементы сравнения	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Вид объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	сен.26	авг.26	июл.26
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Пищевая промышленность	Склады (6.9)	Для размещения промышленных объектов
Местонахождение	Российская Федерация, городской округ Тольятти, Обводное шоссе, земельный участок № 34А	Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Ботаническая, 20, строение 50	Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, ул. Окраинная
Общая площадь, кв.м	11 683,0	4 696,0	6 985,0
Форма земельного участка	Неправильная	Неправильная	Неправильная
Наличие инженерных коммуникаций	Доступно подведение всех коммуникаций	Доступно подведение всех коммуникаций	Доступно подведение всех коммуникаций
Наличие улучшений на участке	Свободный	Свободный	Свободный
Цена предложения (сделки), руб.	15 000 000	5 000 000	7 000 000
Цена предложения (сделки), руб./кв.м	1 284	1 065	1 002
Источник информации	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_8363019625	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot._promnaznacheniya_7810763625	https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_8239176119

Копии предложений о продаже приведенных выше объектов недвижимости приложены в Приложении к настоящему Отчету.

Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади земельного участка.

Такая единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов, является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Обоснование корректировок

При расчете стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж были введены следующие корректировки:

Поправка на торг.

Корректировка определена на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт».

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 13.07.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	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 землях 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 центру сбыта с/х продукции, 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

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 = -6,0%.

Поправка на вид права

На разницу в стоимости оцениваемой недвижимости и сопоставимыми объектами может влиять разница их юридического статуса (набора прав). Принимаем, что объекты оценки принадлежат на праве собственности, поэтому внесение поправки не требуется.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 = 0,0%.

Поправка на условия финансирования.

В качестве аналогов выбраны предложения о продаже объектов, выставленных на открытом рынке, условия финансирования сделки стандартные. Поправка не требуется.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 = 0,0%.

Поправка на дату предложения

Введением данной корректировки регулируется различие в уровне цен в различные временные периоды. В данном случае для сравнения использованы объекты, предложения о которых выставленные в период наиболее приближенный к дате оценки. Дата оценки – 25 сентября 2026 г. Поправка на время продажи не требуется.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 = 0,0%.

Назначение (категория) земель.

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для разных категорий земель (Земли поселений, Земли сельскохозяйственного назначения, Земли промышленности, транспорта, связи, Земли лесного фонда и пр.). В данном случае в качестве аналогов использованы земельные участки, относящиеся к категории «земли населенных пунктов», введение поправки не требуется.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 = 0,00%.

Разрешенное использование.

Корректировка определена на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт».

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования.	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0			
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	1.1			
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	0,23	0,43	**0,32**
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных	6.9	0,15	0,47	**0,30**
	комплексов, на которых был создан груз: **промышленные базы, склады,** погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, **элеваторы и продовольственные склады**, за исключением железнодорожных перевалочных складов				

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Разрешенное использование	Склады (6.9)	Пищевая промышленность	Склады (6.9)	Для размещения промышленных объектов
Расчетная величина корректировки в %		0,30/0,32 – 1 = **-6,3%**	**0,0%**	**0,0%**

Поправка на местоположение в пределах города.

Корректировка определена на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт».

на Местоположение земельных участков в средних, больших, крупных и крупнейших городах - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 13.07.2026 г.)

Группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения

Ценовые зоны населенных пунктов

Ценовые зоны земельных участков городов, поселков, сельских поселений в зависимости от численности населения

Согласно СНиП II-60-75 города, поселки и сельские населенные пункты в зависимости от численности населения разделяются на группы:

Группы	Города с населением, тыс. чел.	Поселки с населением, тыс. чел.	Сельские населенные пункты с населением, тыс. чел.
Крупнейшие	более 1000 500 - 1000	- -	- -
Крупные	250 - 500	Св. 10	более 5
Большие	100 - 250	Св. 5 до 10	2 - 5
Средние	50 - 100	" 3 " 5	1 - 2
Малые	менее 50	До 3	0,5 - 1 менее 0,5

Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал:

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,18	1,10	1,02	0,91	0,64	0,42	0,24	0,26
Среднее значение	**1,00**	**0,84**	**0,79**	**0,72**	**0,42**	**0,25**	**0,13**	**0,14**
нижняя граница	0,83	0,61	0,58	0,55	0,22	0,09	0,01	0,07

1. Административно-культурный, исторический центр города
   Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.
2. Центр массовой розничной торговли города
   Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.
3. Административные центры городского округа, района
   Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.
4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города
   Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.
5. Спальные районы города, граничащие к пригороду
   Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.
6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города
   Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.
7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города
   Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.
8. Зоны садоводства и сельскохозяйственного производства в черте города
   Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Местонахождение	Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Ровная, земельный участок 2	Российская Федерация, городской округ Тольятти, Обводное шоссе, земельный участок № 34А	Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Ботаническая, 20, строение 50	Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, ул. Окраинная
	6	5	5	6
Расчетная величина корректировки в %		0,25/0,42 – 1 = **-40,5%**	0,25/0,42 – 1 = **-40,5%**	**0,0%**

Поправка на общую площадь

Корректировка определена на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт».

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,707	-0,14	K s = (So/Sa) ^- 0,14
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,679	-0,17	K s = (So/Sa) ^- 0,17
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,641	-0,20	K s = (So/Sa) ^- 0,20
поселения до 50 тыс. человек	0,638	-0,24	K s = (So/Sa) ^- 0,24

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,617	-0,25	K s = (So/Sa) ^- 0,25
Земли сельскохозяйственного назначения	0,631	-0,32	K s = (So/Sa) ^- 0,32

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, кв.м	3360,0	11683,0	4696,0	6985,0
Расчетная величина корректировки в %		$((3360/11683)^{-0,25})$ -1 = **36,6%**	$((3360/4696)^{-0,27})$ -1 = **8,7%**	$((3360/6985)^{-0,27})$ -1 = **20,1%**

Поправка на форму участка

Корректировка определена на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт».

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 13.07.2026 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

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

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

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 = 0,0%.

Поправка на доступность подведения коммуникаций

Поскольку все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют возможность подведения всех коммуникаций, то корректировки не требуются.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 = 0,00%.

Поправка на наличие улучшений на участке

Объекты-аналоги - незастроенные земельные участки, оцениваемый земельный участок так же рассматривается как незастроенный. Корректировки не применяются.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3 = 0,00%.

Весовой коэффициент

После внесения всех корректировок в стоимости объектов-аналогов, стоимость объекта оценки определяется как сумма произведений скорректированных стоимостей объектов-аналогов на соответствующий каждой из них весовой коэффициент (vj – вес j-го аналога).

Для вычисления весовых коэффициентов объектов аналогов (vj – вес j-го аналога) сначала определяется количество корректировок, которые были применены к данному объекту аналогу (СКАбЗj – количество корректировок j-го аналога). Величина весового коэффициента аналога тем больше, чем меньше корректировок было к нему применено.

$$СКАбЗ_j = \sum_{i=1}^{k} Корр_{ij},\ 1 \le i \le k,$$

где к – количество корректировок, примененных к j-му аналогу

$$v_j = \frac{\sum_{j=1}^{n} СКАбЗ_j - СКАбЗ_j}{(n-1)\cdot \sum_{j=1}^{n} СКАбЗ_j},\ 1 \le j \le n,$$

где n – количество аналогов.

Расчет стоимости земельного участка

Таблица 7

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Стоимость 1 кв.м., руб.		1 284	1 065	1 002
Скидка на торг		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость, руб.		1 207	1 001	942
Вид права	***Собственность***	***Собственность***	***Собственность***	***Собственность***
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		1 207	1 001	942
Условия финансирования	***Обычные***	***Обычные***	***Обычные***	***Обычные***
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		1 207	1 001	942
Дата предложения	***сен.26***	***сен.26***	***авг.26***	***июл.26***
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		1 207	1 001	942
Категория земель	***Земли населенных пунктов***	***Земли населенных пунктов***	***Земли населенных пунктов***	***Земли населенных пунктов***
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		1 207	1 001	942
Разрешенное использование	***Склады (6.9)***	***Пищевая промышленность***	***Склады (6.9)***	***Для размещения промышленных объектов***
Данные по СтатРиелт	***0,3***	***0,32***	***0,3***	***0,3***
Корректировка		-6,3%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		1 131	1 001	942
Местоположение	***Самарская об-***	***Российская Федера-***	***Российская Федера-***	***Российская Феде-***

	ласть, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Ровная, земельный участок 2	***ция, городской округ Тольятти, Обводное шоссе, земельный участок № 34А***	***ция, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: улица Ботаническая, 20, строение 50***	***рация, Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, ул. Окраинная***
Данные по СтатРиелт	***6***	***5***	***5***	***6***
Корректировка		-40,5%	-40,5%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		673	596	942
Общая площадь, кв.м	***3360,0***	***11683,0***	***4696,0***	***6985,0***
Корректировка		36,6%	8,7%	20,1%
Скорректированная стоимость, руб.		920	648	1 131
Форма земельного участка	***Неправильная***	***Неправильная***	***Неправильная***	***Неправильная***
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		920	648	1 131
Доступность подведения коммуникаций	***Доступно подведение всех коммуникаций***	***Доступно подведение всех коммуникаций***	***Доступно подведение всех коммуникаций***	***Доступно подведение всех коммуникаций***
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		920	648	1 131
Наличие улучшений на участке	***Условно свободный***	***Свободный***	***Свободный***	***Свободный***
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		920	648	1 131
Для выводов:				
Сумма примененных корректировок, %		89,3%	55,2%	26,1%
Общая сумма корректировок, %		170,6%		
Весовой коэффициент	1,000	0,238	0,338	0,424
Расчетная стоимость 1 кв.м, руб.		**917**		
Стоимость земельного участка, руб.		**3 082 078**		

Расчет рыночной стоимости величины арендной платы за эксплуатацию объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендных платежей, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендных платежей, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Определение ставки аренды доходным подходом в рамках настоящего Отчета осуществлено методом обратной капитализации, по сути, являющимся косвенным методом доходного подхода, то есть пересчетом рыночной стоимости объекта недвижимости через коэффициент капитализации дохода, что является единственно возможным вариантом расчета ставки аренды для высокоспециализированных объектов, подобных оцениваемому, для которых отсутствует рынок аренды. По этой причине оценщиком принято решение об использовании доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет арендной ставки имущества производится с использованием метода, обратного методу прямой капитализации в следующем порядке:

1. Определяется стоимость объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

2. Проводится процедура, обратная процедуре капитализации, для объекта недвижимого имущества: определяется потенциальный валовый доход, генерируемый имуществом.

3. Производится расчет рыночной стоимости величины арендной платы за эксплуатацию объекта недвижимости путем умножения потенциального валового дохода на доходность от сдачи объекта в аренду (коэффициент капитализации, в результате чего получается годовой показатель аренды).

Доходность от сдачи объекта в аренду (коэффициент капитализации) принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2025 "Земельные участки. Часть 2", полная версия, под ред.Лейфера Л.А., г.Нижний Новгород, 2025 г., стр.340, табл.324 и составляет 11,0% (среднее значение).

Таблица 324. Значения ставки капитализации. Усредненные по городам России. Коллективное мнение экспертов - оценщиков. Доверительный интервал.

Класс объекта	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,0%	10,0%	12,1%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	10,7%	10,0%	11,4%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	10,4%	9,1%	11,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,4%	8,4%	10,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	10,4%	9,1%	11,6%

Расчет рыночной стоимости права пользования (рыночной величины ежегодной арендной платы) в год в рамках доходного подхода представлен в таблицах ниже.

Таблица 8

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Стоимость земельного участка, руб.	3 082 078
2	Коэффициент капитализации, %	11,0
3	Стоимость права пользования (величины арендной платы), руб. в год (п.1*п.2)	339 029

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет: 339 029 руб.

9.4. Отказ от доходного подхода при определении рыночной стоимости

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «земельный участок для строительства жилого дома», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Для оценки права пользования (аренды) доходный подход в чистом виде не применяется. В Отчете применяются инструменты доходного полхода в совокупности с методами сравнительного подхода.

9.5. Отказ от затратного подхода при определении рыночной стоимости

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предпола-

гает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени. Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка. Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков. Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений. Так как на рынке присутствует достаточное количество предложений о продаже, затратный подход не применялся.

10. Согласование результатов оценки

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно наиболее вероятной рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Затратный подход

Затратный подход мотивировано не применялся.

Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную ситуацию в том случае, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом и проведения статистической обработки данных. Единицы сравнения, извлеченные из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчетной рыночной стоимости.

Доходный подход

Доходный подход мотивировано не применялся.

Согласование результатов расчета

Так как в расчетах использовался лишь один подход, в качестве рыночной стоимости оцениваемого объекта принимается значение, полученное в результате применения сравнительного похода.

Таблица 9.

Стоимость по СП, руб.	Вес СП	Стоимость по ЗП, руб.	Вес ЗП	Стоимость по ДП, руб.	Вес ДП	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. в год
339 029	1	Не применялся	0	Не применялся	0	339 029

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная по состоянию на 25 сентября 2026 года, составляет (НДС не облагается согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ):
339 029 (Триста тридцать девять тысяч двадцать девять) рублей в год

Оценщик Васильева М.Е.

11. Список используемых материалов

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

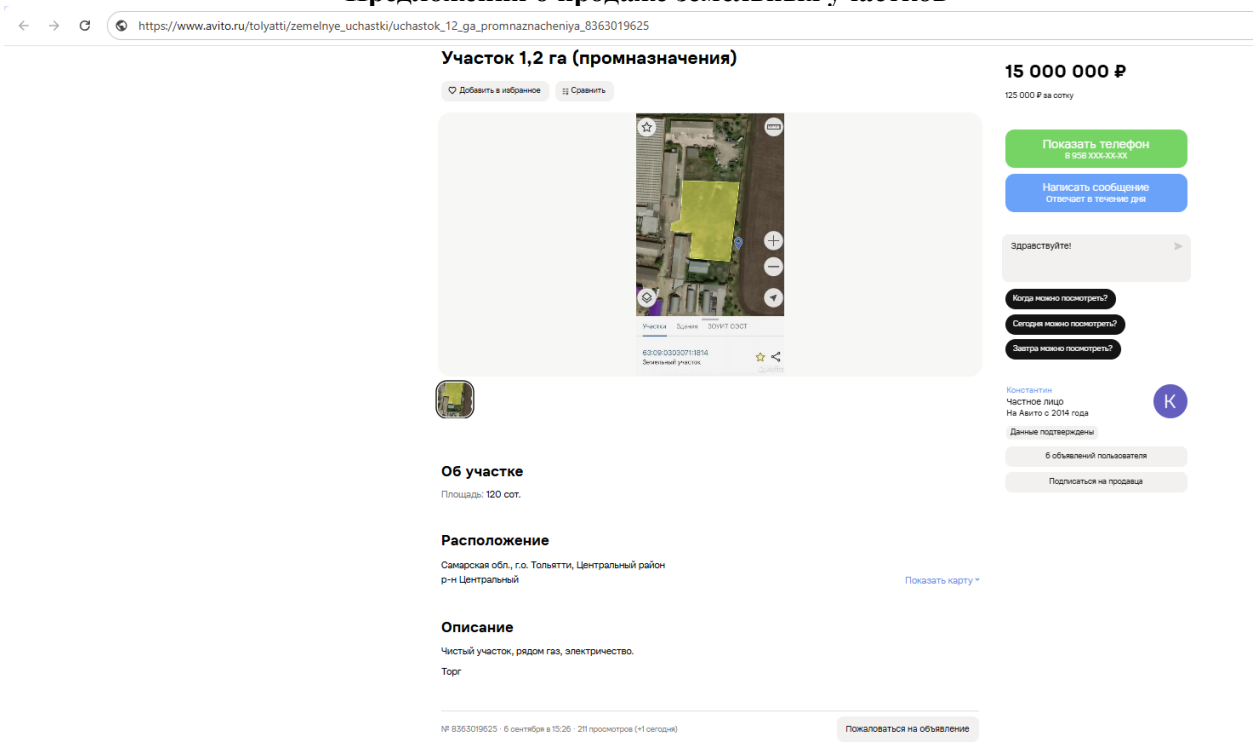
Научная литература:

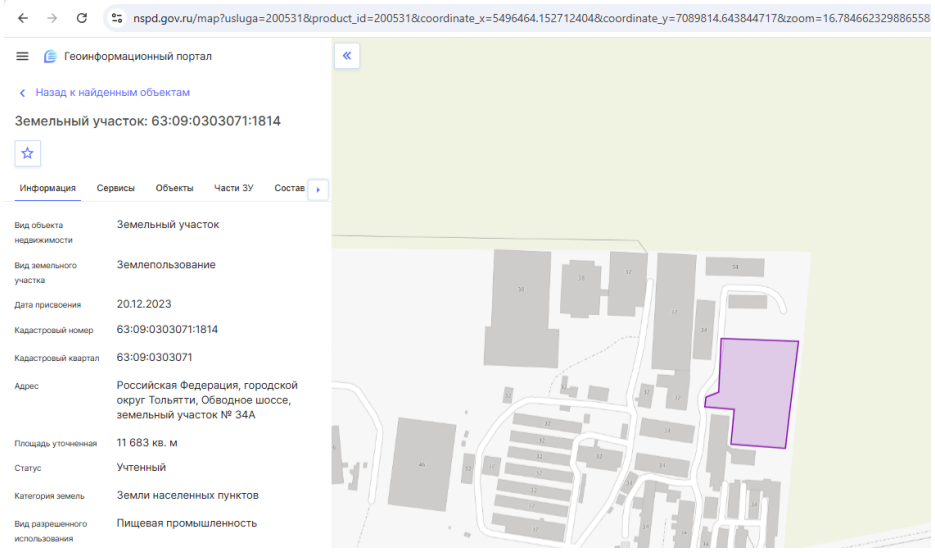
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. - М., 2002.

ПРИЛОЖЕНИЯ

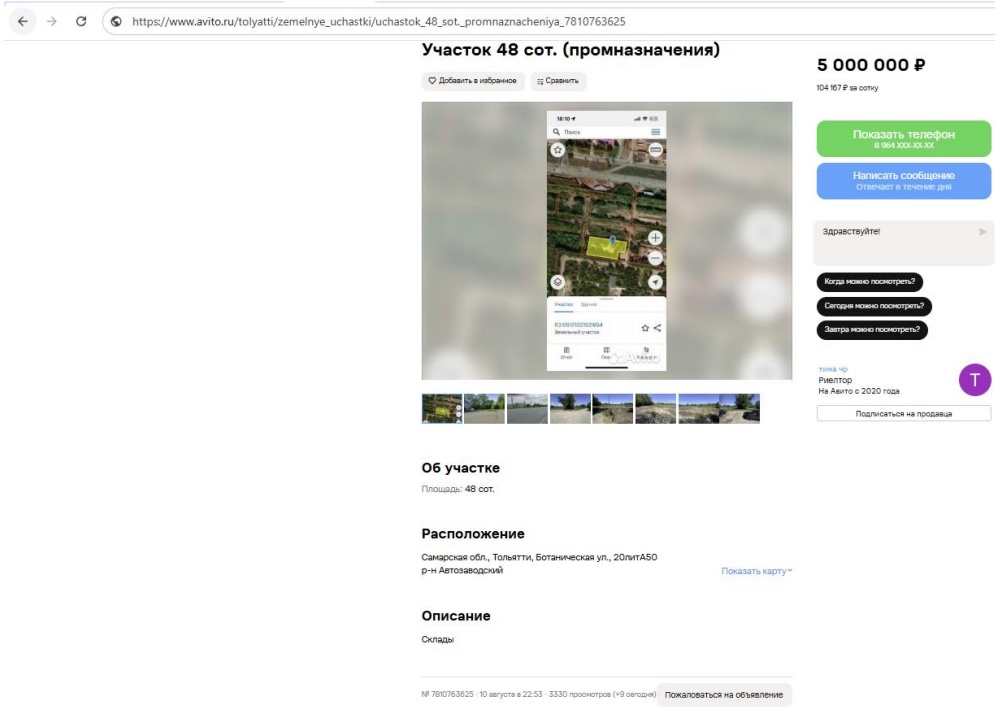
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ, ПОЗВОЛЯЮЩИЕ ДЕЛАТЬ ВЫВОДЫ ОБ ИСТОЧНИКЕ ПОЛУЧЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ И ДАТЕ ПОДГОТОВКИ

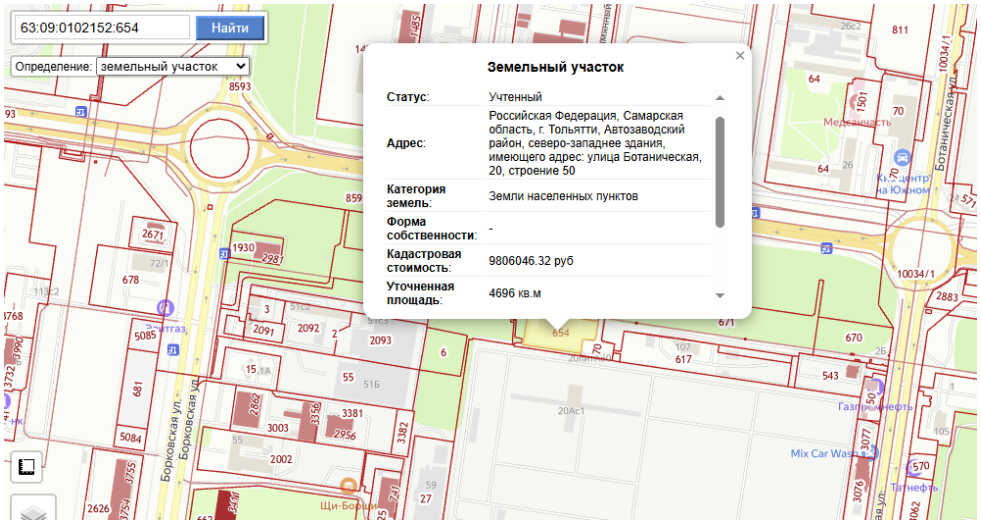
Предложения о продаже земельных участков



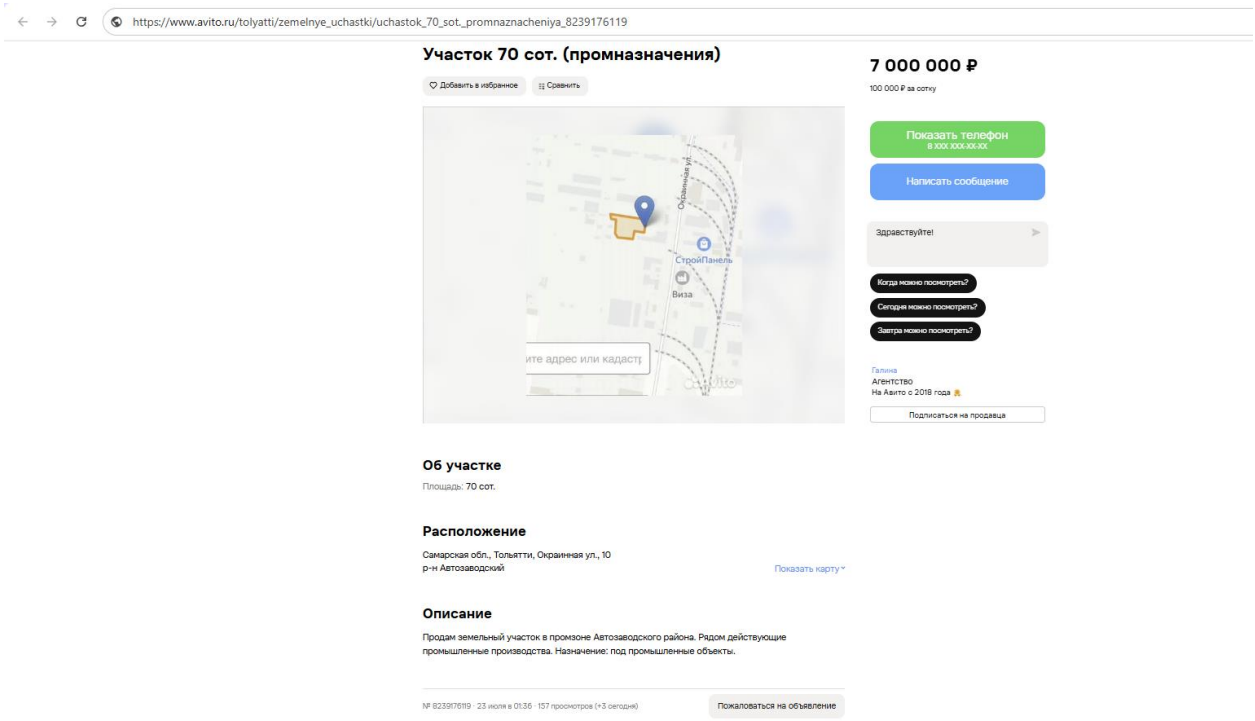


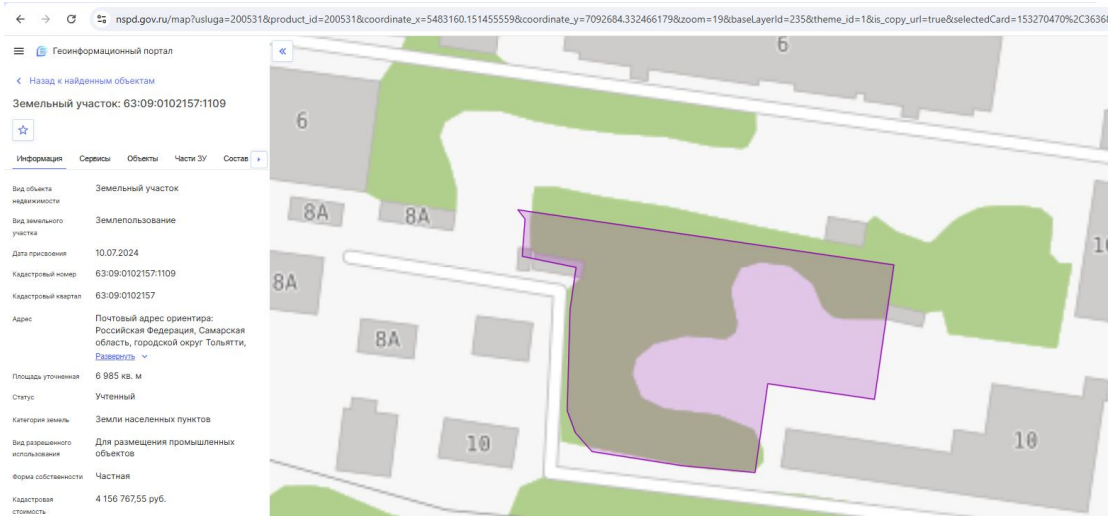
https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_8363019625





https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot._promnaznacheniya_7810763625





https://www.avito.ru/tolyatti/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_8239176119

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



Фотография 1.



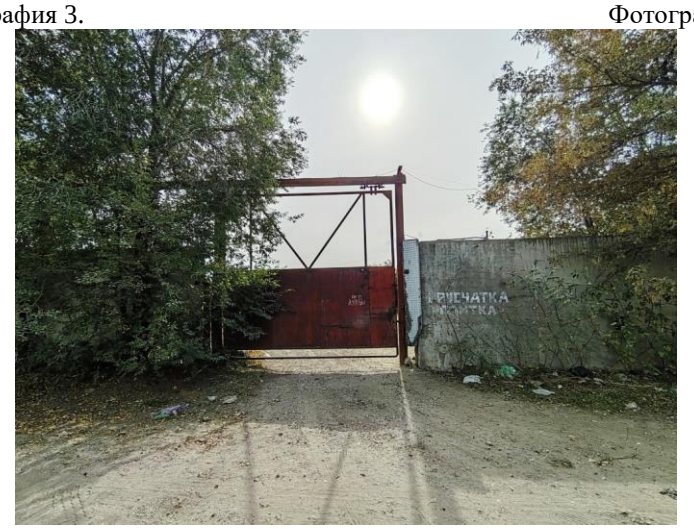
Фотография 2.



Фотография 3.



Фотография 4.



Фотография 5.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

08.09.2026г.	
Кадастровый номер:	63:09:0202054:2319

Номер кадастрового квартала:	63:09:0202054
Дата присвоения кадастрового номера:	08.09.2026
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Ровная, земельный участок 2
Площадь, м2:	3360 +/- 20
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	склады (6.9)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Администрация городского округа Тольятти (Департамент информационных технологий и связи администрации городского округа Тольятти) (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация городского округа Тольятти (Департамент информационных технологий и связи администрации городского округа Тольятти)

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 2

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

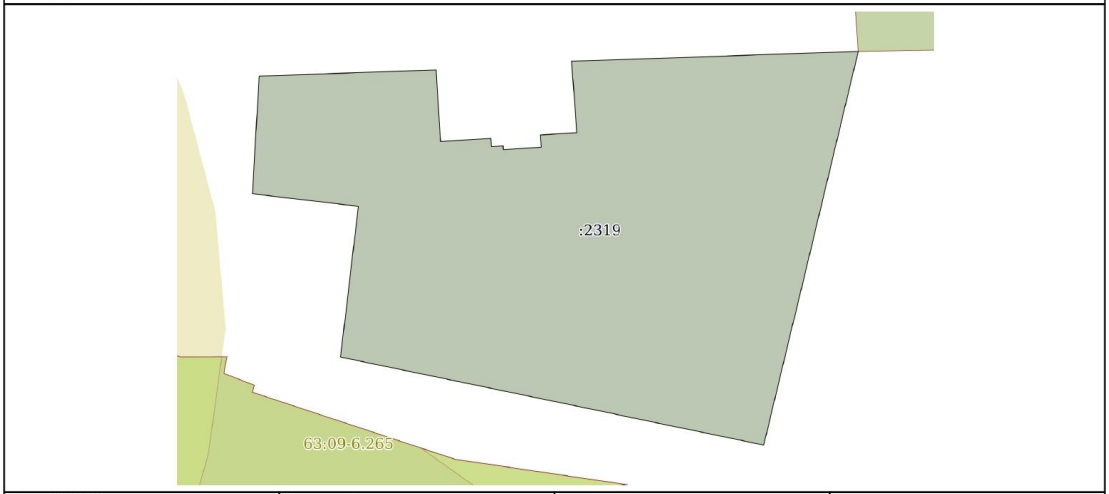
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

08.09.2026г.	
Кадастровый номер:	63:09:0202054:2319

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Министерство образования и науки РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Самарский государственный экономический университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

633100065379

Документ о квалификации

Регистрационный номер

252

Город

Самара

Дата выдачи

4 июля 2018 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Васильева Мария Евгеньевна

за время обучения в период
с 27 сентября 2017 года по 4 июля 2018 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Самарском государственном экономическом университете
по программе:
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Решением от 2 июля 2018 года
Аттестационная комиссия
удостоверяет, что
диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)

М.П.

Председатель комиссии Н.В. Кондюрин

Руководитель Г.Р. Хасаев

Секретарь А.Р. Узаревич

www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Васильева Мария Евгеньевна

ИНН 164510996700

включен в реестр СРО «СФСО»:
28.07.2021 г., регистрационный № 922

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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «28» июля 2024 г.

Президент М.А. Скатов

М.П.

0816

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036698-1 « 15 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Васильевой Марии Евгеньевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » мая 2024 г. № 347

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » мая 2027 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТД № 672

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-549-172537/26 от «22» июня 2026 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Васильева Мария Евгеньевна,** Паспорт Гражданина РФ серии 36 10 №249247 выдан Отделением УФМС России по Самарской области в Железнодорожном районе гор. Самары 13.03.2010 г. Адрес регистрации: г.Самара, ул.Ново-Вокзальная Эл. адрес: info@gradocenka.ru Тел.:+78469798508
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с **«25» июня 2026 г.** по **«24» июня 2027 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**. 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет **2 100,00 (две тысячи сто рублей 00 копеек)** за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«25» июня 2026 г.** 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru. 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru, подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), проставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных".

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Васильева М.Е.

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЭП Представителя

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-549-136116/26

02 июня 2026 г. г. Самара, Россия

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГРАД-ОЦЕНКА"**
443080, Самарская обл, вн.р-н Октябрьский, г Самара, пр-кт Карла Маркса, д. 192, офис 513
ИНН: 6319084447
E-mail: info@grad-ocenka.ru
Тел.: 979-85-08

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Самарской области
443080 г.Самара, пр-кт Карла Маркса, д.201, корп.Б
E-mail: Nikita.Borodkin@ingos.ru, corp@samara.ingos.ru
Тел.: 88463397991, 88463397992, 88463397993, 88463397999
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА):

3.1. С **«02» июня 2026 г.** по **«01» июня 2027 г.,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причинённый в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после **«02» июня 2025 г.** (Ретроактивная дата), с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **100 100 000,00 (сто миллионов сто тысяч рублей)**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по каждому страховому случаю в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **100 000 000,00 (сто миллионов рублей).**
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей).**
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **34 500,00 (тридцать четыре тысячи пятьсот рублей)** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по **«02» июня 2026 г.**
5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.
8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в

Страхователь: _____ Страховщик: _____

соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
9.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя.
Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему имущественных претензий о возмещении вреда, потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору, и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является наступление ответственности за нарушение договора на проведение оценки и/или наступление ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии выполнения положений п.4.4 Правил страхования.
10.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских (если предусмотрено) судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.
11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:
12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки;
12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;
12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
Указанные в настоящем пункте расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненный вред в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.
12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.
12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.
13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путём составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.
13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся

Страхователь: _____ Страховщик: _____

неотъемлемой частью Договора.

13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

13.5.1. Приложение – «Правила ответственности страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenschikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "ГРАД-Оценка"

От Страхователя:
Бакаева С.А.
Директор
На основании Устава

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Филиппова А.С.
Начальник отдела страхования ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
На основании Доверенности № 24/26 от 24.02.2026 г.

Страхователь: _____ Страховщик: _____