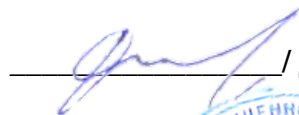


Общество с ограниченной ответственностью «Центр финансовых услуг и консалтинга»

Адрес: 394007, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Брусилова, д. 3, кв. 80, Тел.: 8 (473) 290-20-90, E-mail: info@cfu.ru

Утверждаю:

Директор ООО «ЦФУ-К»

 / Д.В. ЧУХЛЕБОВ



ОТЧЁТ № 22244

об оценке рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 1000 +/- 11 кв. м, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, р-н Неманский, п Маломожайское, ул Восточная, уч № 1.

Заказчик: Сошникова Евгения Александровна

Дата составления отчета: «24» ноября 2025 г.

Дата проведения оценки: «18» ноября 2025 г.

Воронеж 2025

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	5
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.	5
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....	6
6.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	6
7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	7
8.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	10
8.1.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
9.	ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
10.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).	12
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
12.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
12.1.	Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2025 году	13
12.2.	Социально—экономические показатели Калининградской области в 2025 году	14
12.3.	Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	18
12.4.	Рынок земельных участков в России	20
12.5.	Исследование рынка объекта оценки.....	21
12.6.	Факторы, влияющие на стоимость недвижимого имущества.....	22
12.6.1.	Внешние факторы	22
12.6.2.	Ценообразующие факторы.....	23
13.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	26
13.1.	Основные этапы оценки	26
13.2.	Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	26
13.3.	Подходы, применяемые к оценке объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке	26
14.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	27
14.1.	Процедура метода сравнения продаж.....	27
14.2.	Выбор объектов-аналогов	27
15.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	29
16.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	32
17.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	33
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. Информация об объектах – аналогах.....	34
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком.....	37
	ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. Документы исполнителя.....	38

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основание для проведения оценки объекта оценки:	Договор № 22244 от «18» ноября 2025 г., заключенным между Сошниковой Евгенией Александровной и ООО Центр финансовых услуг и консалтинга
Дата составления и порядковый номер отчета:	Отчет № 22244 от «24» ноября 2025 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома, общей площадью 1000 +/- 11 кв. м, кадастровый номер 39:07:050405:147, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, р-н Неманский, п Маломогайское, ул Восточная, уч № 1.
Дата оценки:	«18» ноября 2025 г.
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	321 000 (Триста двадцать одна тысяча) рублей
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:	<p>1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;</p> <p>2. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;</p> <p>3. Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%;</p> <p>4. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p>

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объект недвижимости
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома, общей площадью 1000 +/- 11 кв. м, кадастровый номер 39:07:050405:147, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, р-н Неманский, п Маломогайское, ул Восточная, уч № 1.
Существующие имущественные права на объект оценки	Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 10.11.2025 г. № КУВИ-001/2025-204198549: Собственность, 39:07:050405:147-39/026/2018-1, 13.11.2018 Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано
Обладатель оцениваемых прав	Сошникова Евгения Александровна, 10.06.1986 г. р.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности без учета обременений
Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в следующих документах: – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 10.11.2025 г. № КУВИ-001/2025-204198549.
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	Информация о балансовой стоимости отсутствует, поскольку собственником является физическое лицо.
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости для реализации имущества должника. Вид стоимости – рыночная.
Предпосылки стоимости	Предполагается сделка с объектом оценки; Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); Дата оценки «18» ноября 2025 г. Предполагаемое использование объекта – текущее использование; Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	В целях настоящей оценки отсутствуют
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями на 2 июля 2021 года)
Дата оценки	«18» ноября 2025 г.
Дата составления отчета	«24» ноября 2025 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объектов оценки, Оценщиком произведен не был, в связи с территориальной удаленностью, а также отсутствием Заказчиком возможности финансирования проведения осмотра. Документы и информация об объекте оценки предоставлена Заказчиком. При определении стоимости Оценщик исходил из предположения об их достоверности. В противном случае, Оценщик оставляет за собой право пересмотра стоимости.

<p>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Данные об объекте оценки должны приниматься на основании данных, предоставленных Заказчиком, без проведения дополнительных проверок и экспертиз. Оценщик не несет ответственности за недостоверные сведения (при условии их выявления), указанные в соответствующей документации. – Оценщик не должен проводить экспертизу прав на оцениваемый Объект оценки на дату оценки. Полученные от Заказчика сведения о составе прав на оцениваемый Объект должны считаться достоверными. – При проведении оценки Оценщик должен исходить из предположения о том, что на дату оценки оцениваемое имущество не было обременено какими-либо обязательствами и ограничениями. – На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. – Оценщик не должен проводить экологическую, геологическую и иные экспертизы оцениваемого Объекта. Объект оценки должен рассматриваться как пригодный для использования под заявленные в прилагаемых документах сведениях или видах использования. В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». – В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. – При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету. – В процессе проведения оценки Оценщиком могут быть введены дополнительные допущения, которые, по его мнению, являются существенными для процесса оценки. – Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. – Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. – Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. – Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. – Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. – В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Итоговая стоимость может быть представлена с округлением. – В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.
<p>Специальные допущения, ограничения оценки</p>	<p>Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробнее об ограничениях оценки в разделе 10.</p>
<p>Иные существенные допущения</p>	<p>В целях настоящей оценки отсутствуют</p>
<p>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</p>	<p>Не привлекаются</p>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</p>	<p>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика</p>
<p>Указание на форму составления отчета об оценке</p>	<p>На бумажном носителе</p>
<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</p>	<p>В целях настоящей оценки отсутствуют</p>
<p>Формы представления итоговой стоимости</p>	<p>Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость в валюте - рубли Российской Федерации</p>
<p>Специфические требования к отчету об оценке, иные расчетные величины</p>	<p>Отсутствуют</p>

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).

– Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете:

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

Сведения о Заказчике

Сведения о Заказчике
Сошникова Евгения Александровна, 10.06.1986 г. р. Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 27 09 № 273639 от 25.12.2009 г., выдан Отделением УФМС России по Калининградской обл. Полесского района Адрес места жительства или места пребывания: Калининградская область, г. Калининград, ул. Л. Иванихиной, д. 1, кв. 215.

Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике	
Фамилия Имя Отчество	Чухлебов Дмитрий Владимирович
Местонахождение/почтовый адрес	394007, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Брусилова, д. 3, кв. 80
Номер контактного телефона	+7(951)875-75-44
Адрес электронной почты	chuxlebovd@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО) Свидетельство о членстве в СРО от «15» мая 2018 г. № 01130 Номер в реестре 01084 дата вступления «15» мая 2018 г. Местонахождение СРО РАО: г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д. 2/1

Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Воронежской Автономной некоммерческой образовательной организации "Региональный банковский учебный центр" по профессиональной переподготовке "Оценка стоимости предприятия" ПП-656906 рег. №859/9140 от «24» марта 2011 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимого имущества» № 040008-1 от «27» июня 2024 г., выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от «27» июня 2024 г., действует до «27» июня 2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности физического лица	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Чухлебов Дмитрий Владимирович) № 433-524-145957/25, выданный организацией: СПАО «Ингосстрах». Период страхования с 14.08.2025 г. по 13.08.2026 г. Страховая сумма 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Центр финансовых услуг и консалтинга»
Сокращенное наименование	ООО «ЦФУ-К»
ОГРН	1043600027020
Дата присвоения ОГРН	12.04.2004
Юридический адрес	394007, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Брусилова, д. 3, кв. 80
Фактический адрес	394007, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Брусилова, д. 3, кв. 80
Контактная информация юридического лица	тел. 8 (473) 290-20-90, e-mail: info@cfu.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности	Коллективный договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-524-093671/25 от «01» июля 2025 г., выданный организацией СПАО "Ингосстрах". Срок действия договора страхования с «01» июля 2025 г. по «31» декабря 2026 г. Полис к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-524-093671/25 от «01» июля 2025 г. выдан СПАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования с «01» июля 2025 г. по «31» декабря 2026 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб. 00 коп.

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

ФИО	Степень участия
Чухлебов Дмитрий Владимирович	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

– Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

– Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом, аффилированным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

– Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

– Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

– Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
– Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений.

– Оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

– Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

– Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI,

утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Свод стандартов оценки НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

8. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 10.11.2025 г. № КУВИ-001/2025-204198549.

8.2. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки

Согласно предоставленным документам, земельный участок расположен по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, р-н Неманский, п Маломожайское, ул Восточная, уч № 1.

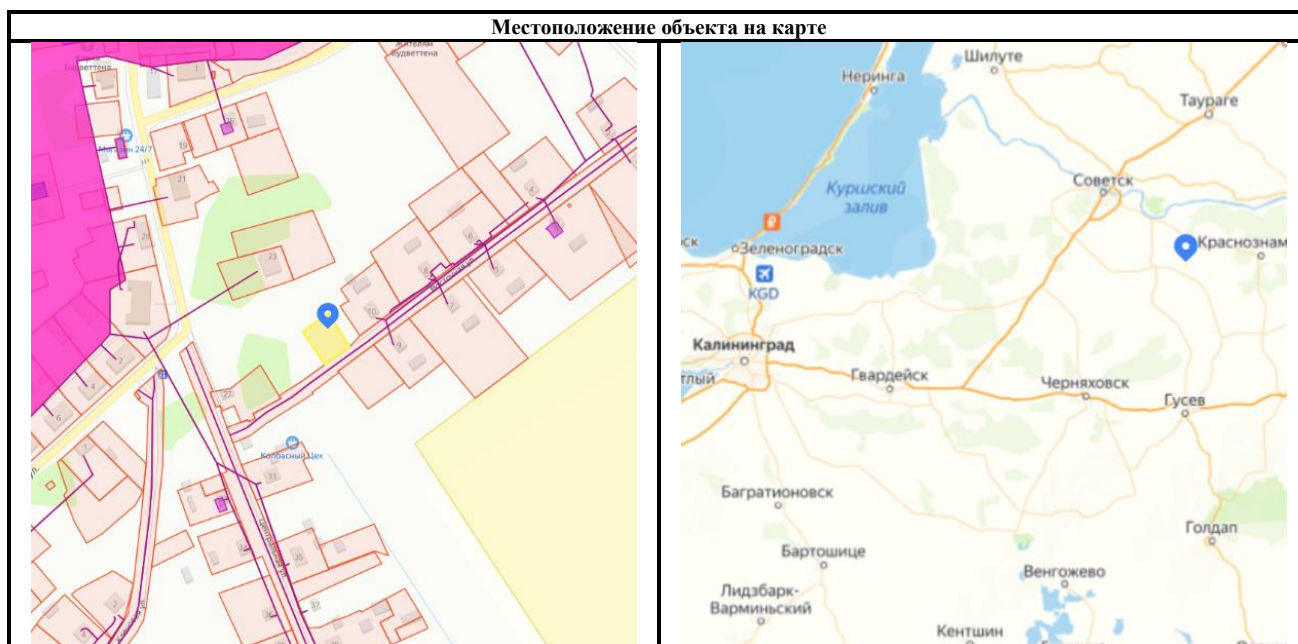
Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, а именно земельный участок.

Описание приведено ниже:

Описание земельного участка	
Месторасположение земельного участка	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, р-н Неманский, п Маломожайское, ул Восточная, уч № 1.
Кадастровый номер земельного участка	39:07:050405:147
Общая площадь, кв.м.	1000 +/- 11
Оцениваемые права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование участка	Для строительства индивидуального жилого дома
Данные о разрешенном и фактическом использовании земельного участка	Совпадают
Форма рельефа	Ровная
Кадастровая стоимость, руб.	318 550,00
Данные о наличии освещения	Уличное освещение присутствует
Данные о наличии построек на земельном участке (как жилых, так и хозяйственных)	Отсутствуют
Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	Подъезд к участку возможен круглогодично по грунтовой дороге
Коммуникации	Коммуникации, проходящие по границе участка, с возможностью подключения: электроснабжение (централизованное) газоснабжение (централизованное) водоснабжение (централизованное) канализация (автономное - септик)
Обременения (ограничения)	Не зарегистрировано
Особые отметки	Данные отсутствуют

8.3. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, р-н Неманский, п Маломожайское, ул Восточная, уч № 1.



Местоположение Объекта оценки характеризуется следующими показателями:

Объект оценки обеспечен подъездными путями с грунтовым покрытием. Транспортная доступность хорошая. Состояние прилегающей территории хорошее.

Коммерческая инфраструктура в ближайшем окружении плохо развита. Окружение представляет индивидуальная жилая застройка. Экологическая обстановка относительно благоприятная.

Отрицательных факторов не выявлено.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.;
4. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
5. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002 г.;
6. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997 г.;
7. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.;
8. НИЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича;
9. Страницы сайтов сети Internet (<http://www.rosrealty.ru>, <https://www.avito.ru>, <http://www.domofond.ru/>, <https://realty.yandex.ru>, <http://zarbazar.ru>, <http://bazarpnz.ru> и пр.);
10. Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
11. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки Часть 2. Нижний Новгород 2025г.;
12. Федеральная служба государственной статистики (www.gks.ru);
13. Министерство экономического развития РФ (<http://www.economy.gov.ru>);
14. Данные о социально-экономическом положении Калининградской области ([https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/И%201.1%2009_25d\(2\).pdf](https://39.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/И%201.1%2009_25d(2).pdf));
15. Данные о социально-экономическом положении России (<http://ssl.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2025.pdf>);
16. Данные о рынке недвижимости в России (<https://gazprombank.investments/blog/market/rynok-nedvizhimosti-prognoz/>, <https://www.avito.ru/company/press/issledovanie-avito-nedvizhimosti-spros-na-pokupku-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-rossii-v-iv-kvartale-vyros-na-12-procentov>).

10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).

Согласно ФСО III "Процесс оценки" раздел «II. Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки»:

«...допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;

допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения) ...»

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете.
- Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.
- Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком:

- Оценщиком не производился осмотр объекта оценки, так как доступ к объекту не был предоставлен. Физическое состояние рассчитано по документам Заказчика, все фотоматериалы и документы предоставлены Заказчиком.
- Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
- В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования (А.Н.Э.И.) – процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование и является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать следующим четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. *Законодательная разрешенность* - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством (рассмотрение всех документов, регламентирующих нормативно-юридическую сторону вариантов функционального использования).

Характер использования может быть ограничен договорами аренды, запретом на использование отдельных видов материалов, ограничением определённой этажности, запретом на строительство в данном месте, негативным настроением местного населения и т.д.

2. *Физическая осуществимость* - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры зданий, его доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).

3. *Финансовая осуществимость* - рассмотрение того, какое из физически осуществимых и разрешенных законом использование будет давать приемлемый доход владельцу (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов).

Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов для компенсации затрат на инвестиции.

4. *Максимальная эффективность* - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Далее проведен анализ АНЭИ:

Критерий ЛНЭИ	Примечание
Законодательная разрешенность	Участок предоставлен для ИЖС. Допускается возведение жилого дома, хозяйственных (подсобные, бытовые) помещений некапитального строения.
Физическая осуществимость	Использование объекта оценки по его прямому назначению в текущем физическом состоянии возможно.
Финансовая осуществимость	Изменения функционального назначения объекта оценки не требуется.
Максимальная эффективность	Использование объекта оценки по их прямому назначению возможно.

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2025 году¹

	I квартал 2025 г.	В % к I кварталу 2024 г.	Справочно I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	47 746,8 ¹⁾	101,4	105,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6 989,5	108,7	114,8

1) Первая оценка.

	I полугодие 2025 г.	В % к I полугодию 2024 г.	Справочно I полугодие 2024 г. в % к I полугодию 2023 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		107,8 ²⁾	107,5 ³⁾

2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Июнь 2025 г.	В % к		I полугодие 2025 г. в % к I полугодию 2024 г.	Справочно		I полугодие 2024 г. в % к I полугодию 2023 г.
		июню 2024 г.	маю 2025 г.		июнь 2024 г. в % к июню 2023 г.	май 2024 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4	101,3	101,4	102,9	100,7	105,7
Индекс промышленного производства		102,0	98,1	101,4	102,5	98,0	104,8
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	601,6	101,5	103,5	101,5	100,9	103,3	101,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,5	77,8	126,3	97,6	108,6	135,0	102,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	438,8	101,4	96,1	99,7	99,0	94,0	100,3
в том числе железнодорожного транспорта	200,5	97,9	95,5	99,0	96,1	94,4	94,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 987,3	101,2	100,4	102,1	107,4	101,0	109,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 638,9	102,2	100,6	102,3	104,2	99,9	105,0
Индекс потребительских цен		109,4	100,2	110,0	108,6	100,6	107,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,1	98,7	104,7	114,0	98,5	117,7

¹ <http://ssl.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2025.pdf>

Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	89,5	100,7	85,5	79,1	92,8	79,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	78,5	101,7	72,4	72,4	97,7	72,9

	Май 2025 г.	В % к маю 2024 г.	Январь-май 2025 г. в % к январю-маю 2024 г.	Справочно	
				май 2024 г. в % к маю 2023 г.	январь-май 2024 г. в % к январю-маю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	99 422	114,5	114,3	117,8	118,7
реальная		104,2	103,8	108,8	110,1

12.2. Социально—экономические показатели Калининградской области в 2025 году²

Индекс промышленного производства в сентябре 2025 года по сравнению с сентябрем 2024 года составил 112,7%, в январе-сентябре 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 105,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2025 года по сравнению с сентябрем 2024 года составил 86,9%, в январе-сентябре 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 89,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2025 года по сравнению с сентябрем 2024 года составил 118,2%, в январе-сентябре 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 107,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в сентябре 2025 года по сравнению с сентябрем 2024 года составил 103,9%, в январе-сентябре 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 105,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в сентябре 2025 года по сравнению с сентябрем 2024 года составил 96,5%, в январе-сентябре 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 101,4%.

На конец сентября 2025 года в хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота, по расчетным данным, составило 170,4 тыс. голов (на 1,0% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), поголовье коров – 76,4 тыс. голов (на 0,2% больше), овец и коз – 73,1 тыс. голов (на 0,8% больше), свиней – 360,9 тыс. голов (на 2,1% больше), птицы – 3038,0 тыс. голов (на 19,4% меньше).

В январе-сентябре 2025 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено: скота и птицы на убой (в живом весе) 95,8 тыс. тонн, молока – 203,4 тыс. тонн, яиц – 235,5 млн штук.

Удельный вес хозяйств населения, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей в общем объеме производства скота и птицы на убой (в живом весе) составил 6,2%, молока – 28,0%.

В сельскохозяйственных организациях в январе-сентябре 2025 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 7,3%, производство молока увеличилось на 14,2%. Надой молока на 1 корову в крупных, средних и малых сельскохозяйственных организациях в январе-сентябре 2025 года составили 8644 килограмма, что на 772 килограмма (9,8%) больше соответствующего периода 2024 года, яйценоскость кур-несушек – 238 яиц против 241 год назад.

Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыбоводство» в январе-сентябре 2025 года составил 17559,7 млн рублей, что в действующих ценах на 40,4% больше, чем в соответствующем периоде 2024 года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2025 года составил 83,8 млрд рублей, или 76,9% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года.

В январе-сентябре 2025 года введено 3,6 тыс. жилых домов, или 8,1 тыс. квартир, общей площадью 784,5 тыс. кв. метров, что на 6,2% ниже уровня аналогичного периода 2024 года.

Населением построено 3,4 тыс. жилых домов общей площадью 521,2 тыс. кв. метров, или 66,4% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2025 года. Из них на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, построено 0,9 тыс. жилых домов общей площадью 108,6 тыс. кв. метров, что на 7,3% выше уровня аналогичного периода 2024 года.

² <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-июне%202024%20года».pdf>

Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности в январе-сентябре 2025 года составил 1948,9 тыс. тонн и снизился по сравнению с январем-сентябром 2024 года на 16,6%, грузооборот – 515,5 млн т-км и уменьшился на 9,5%.

Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2025 года составил 288,5 млрд рублей, или 103,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в сентябре 2025 года – 32,5 млрд рублей и по сравнению с сентябрем 2024 года – 102,8%.

В январе-сентябре 2025 года оборот розничной торговли на 99,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 0,6% (в январе-сентябре 2024 года – соответственно 99,3% и 0,7%).

В январе-сентябре 2025 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,8%, непродовольственных товаров – 53,2% (в январе-сентябре 2024 года – 46,3% и 53,7% соответственно).

В январе-сентябре 2025 года, по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 102,8 млрд рублей, или 103,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в сентябре 2025 года – на 11,9 млрд рублей и по сравнению с сентябрем 2024 года – 107,6%.

В январе-сентябре 2025 года в структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные (20,7%), транспортные услуги (16,9%), бытовые (14,4%) и медицинские услуги (9,2%). Их доля составила 61,2% от общего объема платных услуг. В структуре объема бытовых услуг наибольший объем (77,7%) приходился на четыре вида услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования (34,1%); ремонт и строительство жилья и других построек (29,6%); парикмахерские и косметические услуги (9,8%); услуги по аренде, лизингу и прокату (4,2%).

Общий объем оборота оптовой торговли в январе-сентябре 2025 года составил 444,7 млрд рублей, или 137,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в сентябре 2025 года – 45,6 млрд рублей и по сравнению с сентябрем 2024 года – 121,7%. В январе-сентябре 2025 года 87,4% объема продаж на оптовом рынке приходилось на долю организаций оптовой торговли, оборот которых составил 388,8 млрд рублей, или 136,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года.

На 1 октября 2025 года число учтенных в территориальном разделе Статистического регистра (Статрегистра) хозяйствующих субъектов (организаций, их филиалов) по Калининградской области уменьшилось по сравнению с 1 октября 2024 года на 250 единиц и составило 32,5 тыс. единиц. На 1 октября 2025 года из 32537 предприятий и организаций, учтенных в территориальном разделе Статрегистра хозяйствующих субъектов по Калининградской области, 32143 являются юридическими лицами, 394 – филиалами, представительствами и другими организациями без прав юридического лица. На основании сведений, поступающих из Управления Федеральной налоговой службы по Калининградской области, Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области проводится работа по ведению в Статрегистре базы данных «Индивидуальные предприниматели». По состоянию на 1 октября 2025 года в региональной базе данных учтено 38016 индивидуальных предпринимателей, прошедших в налоговых органах регистрацию (перерегистрацию).

Наибольшее число организаций сосредоточено в торговле оптовой и розничной, ремонте автотранспортных средств и мотоциклов, строительстве, деятельности по операциям с недвижимым имуществом, транспортировке и хранении, обрабатывающих производствах.

За период с начала 2025 года зарегистрировано 996 организаций, количество официально ликвидированных организаций составило 1313 единиц.

В сентябре 2025 года по отношению к предыдущему месяцу индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги составил 99,8% (к декабрю 2024 года – 105,9%), в том числе на продовольственные товары – 99,8% (к декабрю 2024 года – 107,4%), непродовольственные товары – 100,1% (к декабрю 2024 года – 101,7%), услуги – 99,4% (к декабрю 2024 года – 110,9%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного, событийного или сезонного характера, в сентябре 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,04, с начала года – 106,4% (в сентябре 2024 года сложился 100,7%, с начала года – 106,9%). В сентябре 2025 года цены на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу снизились на 0,2%, с начала года увеличились на 7,4% (в сентябре 2024 года выросли на 0,8%, с начала года стали выше на 4,3%).

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2025 года к предыдущему месяцу повысились на 0,1%, с начала года подорожали на 1,7% (в сентябре 2024 года повысились на 0,9%, с начала года стали выше на 4,2%).

Цены и тарифы на услуги в сентябре 2025 года по отношению к предыдущему месяцу снизились на 0,6%, с начала года увеличились на 10,9% (в сентябре 2024 года стали ниже на 0,6%, с начала года подорожали на 13,5%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по области в конце сентября 2025 года составила 27049,50 рубля и за месяц снизилась на 0,6%, с начала года выросла на 9,1% (в сентябре 2024 года стала выше на 0,6%, с начала года повысилась на 6,3%).

В III квартале 2025 года средняя цена 1 кв. метр общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 137934 рубля, на вторичном – 135769 рублей.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2025 года относительно предыдущего месяца составил 98,8% (к декабрю 2024 года – 101,6%), в том числе в добыче полезных ископаемых – 106,4% (к декабрю 2024 года – 109,8%), в обрабатывающих производствах – 98,3% (к декабрю 2024 года – 99,3%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 100,9% (к декабрю 2024 года – 113,2%), в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0% (к декабрю 2024 года – 109,9%).

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в сентябре 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 101,9% (к декабрю 2024 года – 111,6%), в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 100,6% (к декабрю 2024 года – 111,3%), индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 105,2% (к декабрю 2024 года – 113,5%), индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 100,5% (к декабрю 2024 года – 105,9%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в сентябре 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4% (к декабрю 2024 года – 106,5%).

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в сентябре 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 99,8% (к декабрю 2024 года – 101,9%), в том числе на продукцию растениеводства – 98,2% (к декабрю 2024 года – 99,8%) и животноводства – 100,6% (к декабрю 2024 года – 102,9%).

В январе-августе 2025 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) составил 507,5 млрд рублей прибыли.

На конец августа 2025 года суммарная задолженность по обязательствам (кредиторская задолженность и задолженность по кредитам банков и займам) составила 3,1 трлн рублей, из нее просроченная – 9,9 млрд рублей, или 0,3% от общей суммы задолженности (на конец августа 2024 года – 0,2%).

Кредиторская задолженность на конец августа 2025 года составила 750,5 млрд рублей, из нее на просроченную приходилось 1,3% (на конец августа 2024 года – 0,5%).

Дебиторская задолженность на конец августа 2025 года составила 1,5 трлн рублей, из нее просроченная – 28,6 млрд рублей, или 1,9% от общего объема дебиторской задолженности (на конец августа 2024 года – 1,1%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в крупных, средних и малых организациях в августе 2025 года составила 70742,1 рубля, по сравнению с августом 2024 года она увеличилась на 15,2%, по сравнению с июлем 2025 года снизилась на 9,5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2025 года составила 104,0% к уровню августа 2024 года и 90,5% – к уровню июля 2025 года.

Суммарная задолженность по заработной плате на 30 сентября 2025 года составила 38,3 млн рублей.

На конец сентября 2025 года в государственных центрах занятости населения состояли на учете 3361 незанятых трудовой деятельностью граждан, из них 2159 человек имели статус безработного.

В сентябре 2025 года статус безработного получили 487 человек (на 125 человек или на 34,5% больше, чем в сентябре 2024 года). Размер трудоустройства безработных в сентябре 2025 года составил 368 человек, что на 4,2 % больше, чем в аналогичном месяце 2024 года.

На конец сентября 2025 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от рабочей силы (экономически активного населения).

В сентябре 2025 года нагрузка незанятого населения, зарегистрированного в государственных центрах занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,3 человека (в сентябре 2024 года – 0,3 человека).

Основные сведения

Административный центр: Калининград

Население 1 032 343 человек

Площадь 15 125 кв. км

Общая информация

Калининградская область — субъект Российской Федерации, самый западный регион страны.

Расположена в Центральной Европе. На юге граничит с Польшей, на севере и востоке — с Литвой (см. границу Калининградской области). На западе омывается Балтийским морем и его заливами — Куршским и Калининградским (Вислинским). Площадь — 15,125 тыс. км² (13,3 тыс. км² за вычетом площади заливов).

Является полуэксклавом России, так как не имеет с её основной территорией общей сухопутной границы, но соединена с ней морем. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и образует Калининградский экономический район. В пределах области находится крайняя западная точка России (погранзаства Нормельн).

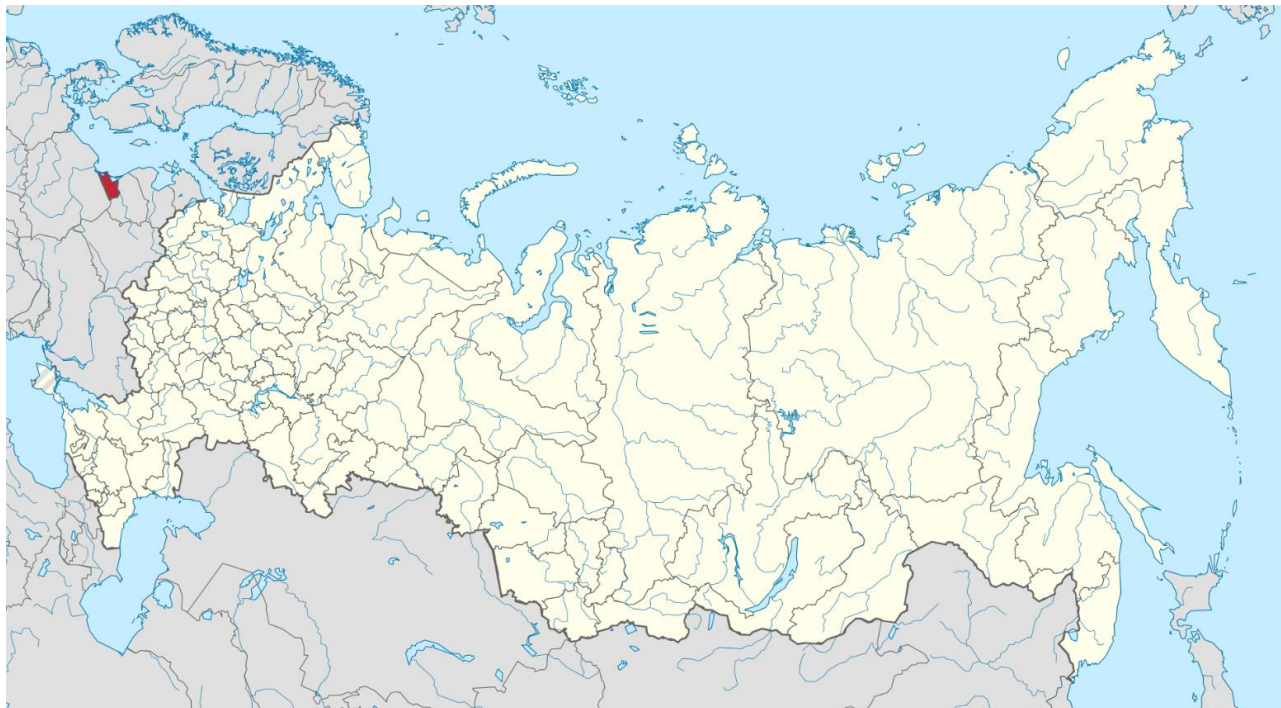
Население — 1 032 343 чел. (2023). Административный центр — Калининград.

Географическое положение

Калининградская область — самый западный регион России. Отделён от остальной России территорией других государств, но соединён морем и является, таким образом, полуэксклавом.

Максимальная протяжённость области с запада на восток — 205 км, с севера на юг — 108 км.

Протяжённость границ области, являющихся одновременно и государственной границей Российской Федерации, составляет 540 км. Из них 410 км приходится на сухопутные — примерно поровну на границу с Польшей и Литвой и 140-километровая морская граница по побережью Балтийского моря.



Климат

Климат Калининградской области обусловлен её географическим положением и является переходным от морского к умеренно континентальному.

Влияние Балтийского моря приводит к тому, что среднегодовые температуры увеличиваются с 7,5 °С на северо-востоке области до 8 °С на юго-западе. Максимальная разница среднемесячных температур наблюдается в январе-феврале (до двух градусов). Обычно самый холодный месяц — январь, но в феврале температура воздуха отличается от январской лишь на полградуса. Самый тёплый месяц — август (июль холоднее на полградуса). Максимальная температура воздуха летом составляет 22—26 °С, минимальная температура зимой — от -3 до -15 °С. Абсолютный минимум составлял в городах Советске и Нестерове -35 °С, абсолютный максимум (в Калининграде) — +37 °С.

Дождь идёт в среднем 185 дней в году, снег — 55 дней, 60 дней бывает пасмурно, 68 дней — солнечно.

Жара и морозы в области непродолжительны, снежный покров отсутствует либо долго не держится. Средняя температура воздуха в области около +8 °С. Самый холодный месяц — январь, средняя температура +0,5... -4 °С, самый тёплый месяц — август, его средняя температура +22...+23 °С.

Годовое количество осадков колеблется по территории области от 600 до 740 мм. В летний период года осадков выпадает больше, чем зимой; осенью больше, чем весной. Максимальное количество осадков выпадает в июле и августе (до 100 мм), минимальное — в конце зимы и в апреле-мае (35—55 мм). Весной и в первой половине лета часто случаются длительные периоды без осадков.

В осенний период часто над областью проходят западные штормовые ветры. Число дней с сильным ветром на побережье доходит до 35. Грозы в области могут случаться в течение всего года, хотя зимой они бывают в среднем раз в 10 лет.

Административное устройство и крупнейшие города

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Калининградской области», субъект РФ включает объекты административно-территориального деления (административно-территориальные единицы):

8 городов областного значения

3 внутригородских административных района города областного значения Калининград

1 посёлок городского типа областного значения

13 административных районов

- 14 городов районного значения
- 2 посёлка городского типа районного значения.

12.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости – это механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на деньги либо другие активы. Рынок недвижимости является составной частью рынка инвестиций и представляет его реальный сектор, функционирующий параллельно с сектором финансовых инвестиций.

Рассмотрение рынка недвижимости невозможно без его сегментации. Сегментация рынка недвижимости — это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

1. Рынок жилья. Бесплатная приватизация жилья за короткий срок создала широкую прослойку собственников — владельцев квартир и комнат из муниципального и ведомственного жилого фонда. На рынке жилья преобладают сделки купли-продажи и мены. Рынок подразделяется:

- на городской жилой фонд. Он, в свою очередь, делится на несколько групп, учитывающих характер застройки: жилье низкого качества, типовое жилье, застройка сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье;

- на загородное жильё. Оно, в свою очередь, связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Основные составляющие на рынке загородного жилья: новое строительство (застройка), старая застройка, незавершенное строительство.

2. Рынок коммерческой недвижимости (нежилых помещений) стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды. Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

- На рынке офисов сформировалось три основных сектора:

- Первый сектор — престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая. По этой причине некоторые российские предприниматели часто арендуют первоклассные офисы за рубежом по более доступным ценам.

- Второй сектор образуют офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.

- Третий сектор составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий. Это помещения без отделки и ремонта и сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

- Рынок торговых помещений. Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений, за пределами центра — аренда помещений. Ставки арендной платы в центре и на окраине отличаются в несколько раз.

- Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является рынок складских помещений. Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузо-разгрузочной техникой, отапливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др. В настоящее время применяются следующие основные формы предоставления складских помещений: аренда, ответственное хранение груза, ответственное хранение со страхованием. Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени автоматизации склада и наличия специального оборудования, месторасположения склада, удаленности от транспортных узлов. Предложение на рынке складов имеет тенденцию роста. Затраты на складское хозяйство значительно ниже затрат на жилье, офисные помещения. Увеличение потребности на складские объекты по мере увеличивающегося числа хозяйствующих субъектов будет предьявлять гарантированный спрос на складские помещения.

- Рынок промышленной недвижимости (производственных помещений). Для вновь образующихся производственных структур, для перепрофилирования действующих нужны производственные площади.

Большая часть производственных площадей предлагается в долгосрочную аренду. Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, требований по пожарной и экологической безопасности. Перспектива этого рынка зависит от перспективы развития национальной экономики.

3. Рынок земельных участков. Купля-продажа и передача по наследству являются наиболее распространенными сделками с земельными участками. Спрос и цена реализуемых участков зависят от назначения участка (под жилую застройку, для садоводства, для крестьянского хозяйства), удаленности от города, престижности местности, наличия поблизости водоемов, леса.

Объект оценки представляет собой:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома, общей площадью 1000 +/- 11 кв. м, кадастровый номер 39:07:050405:147, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, р-н Неманский, п Маломожайское, ул Восточная, уч № 1.

Согласно данным из «Справочник оценщика недвижимости – 2025 под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки. Часть 1, 2. Нижний Новгород, 2025 г.»:

Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (дачи); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный), обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома. Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха. Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	

Учитывая характеристики объекта оценки (ОО относится к землям населенных пунктов, для строительства индивидуального жилого дома) оценщик пришел к выводу, что оцениваемый земельный участок относится к категории 4.2 вышеуказанной таблицы «Земельный участки под ИЖС». На основании этого целесообразно изучить рынок продаж земельных участков категории земель населенных пунктов, для строительства индивидуального жилого дома, расположенных в р-н Неманский, Калининградской области.

12.4. Рынок земельных участков в России³

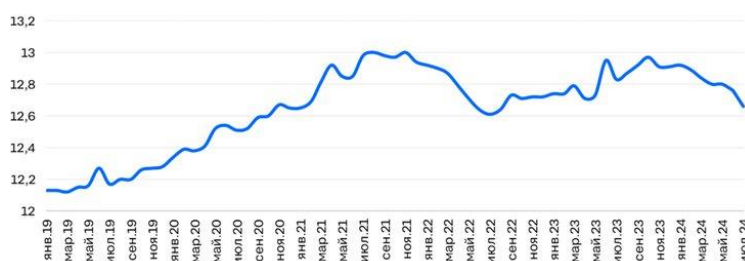
За последний год цена сотки земельного участка в среднем по стране увеличилась на 25%, до 243 тыс. рублей. Рост зафиксирован во всех регионах, кроме Ингушетии, Камчатского края, Сахалинской области и Карачаево-Черкесии — там сотка стала дешевле на 1–17%. Самые высокие темпы роста отмечены в Калмыкии (в 2,5 раза), на Алтае (в 2 раза), в Тюменской области (+80%), Тыве (+74%) и Свердловской области (+71%). В Московской области сотка за год стала дороже на 28%, в Ленинградской — на 27%.

Примечательно, что за последний год участки в РФ подорожали сильнее, чем загородные дома, — +25% против +9%. Опережающий рост стоимости земель был зафиксирован в большинстве регионов РФ (60). Особенно сильный разрыв — в Калмыкии, Мурманской области и на Алтае (в первых двух регионах дома за год стали чуть дешевле). Стоимость участков ощутимо ниже стоимости дома (в среднем по РФ — более чем в пять раз), поэтому есть больше возможностей для увеличения их цены.

Самая высокая стоимость участков летом 2024 года, помимо Москвы и Санкт-Петербурга (около 1100 тыс. рублей за сотку), зафиксирована в Дагестане (810 тыс. рублей), Краснодарском крае (684 тыс. рублей), Севастополе (605 тыс. рублей), ЯНАО (540 тыс. рублей), Ставропольском крае (467 тыс. рублей) — то есть в южных регионах с благоприятным климатом и северных регионах с «дорогой» жизнью.

Наиболее дешевые участки — в Курганской, Новгородской, Псковской, Кировской, Смоленской, Липецкой и Орловской областях, Еврейской АО. Там средняя стоимость сотки составляет менее 50 тыс. рублей.

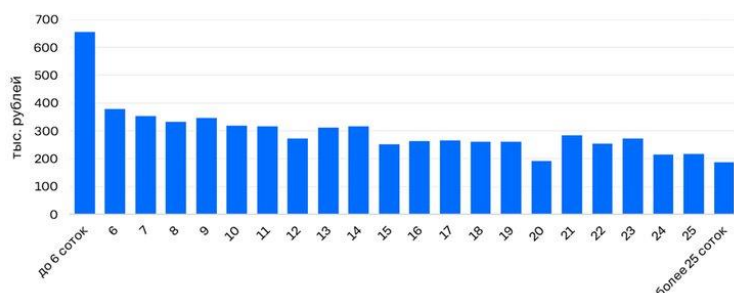
Средняя площадь земельного участка в продаже в РФ



Средняя площадь земельного участка в РФ в продаже в июле 2024 года составляет 12,7 сотки. До конца лета 2021 года показатель увеличивался, достигнув в августе отметки в 13 соток. Затем в течение года фиксировалось снижение до 12,6 сотки в июле 2022 года, которое вновь сменилось ростом, продолжавшимся до октября 2023 года: тогда показатель вновь достиг 13 соток. С ноября прошлого года средняя площадь планомерно снижается, сейчас она на уровне лета 2022 года.

Примечательно, что чем больше площадь участка, тем ниже стоимость сотки. Например, в Московской области средняя цена 100 кв. м участка площадью до 6 соток составляет 656 тыс. рублей, участка в 12 соток — уже 272 тыс. рублей, а свыше 25 соток — 187 тыс. рублей.

Зависимость цены сотки от площади земельного участка в Московской области в июле 2024 года



На загородном рынке РФ в продаже находится около 208 тыс. земельных участков. Предложение между регионами распределено крайне неравномерно: половина всех объектов находится в 10 регионах, причем особенно выделяется Московская область, где сосредоточено сразу 17% всех лотов.

В лидерах по объему предложения идут Московская и Ленинградская области, южные регионы с большой численностью населения (Краснодарский край, Ростовская область, Крым), регионы с миллионными агломерациями (Татарстан, Свердловская область, Нижегородская область, Башкортостан, Тюменская область), а также регионы — соседи Московской области (Калужская, Тульская, Тверская, Владимирская области), загородный рынок которых с 2023 года развивается быстрыми темпами — спрос сюда сместился из Московского региона, где существенно выросли цены.

³ <https://voronezh.cian.ru/stati-zemelnye-uchastki-podorozhali-za-god-na-chetvert-336033/>

В трех регионах на рынке в июле 2024 года представлено менее 100 объектов. Это Ненецкий АО, Магаданская область, Ингушетия. В Чукотском АО нет ни одного лота.

12.5. Исследование рынка объекта оценки

Как было указано выше, оцениваемый объект представляет собой:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома, общей площадью 1000 +/- 11 кв. м, кадастровый номер 39:07:050405:147, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, р-н Неманский, п Маломожайское, ул Восточная, уч № 1.

В целях настоящей работы был проанализирован рынок земельных участков для строительства индивидуального жилого дома. Для анализа рынка рассматривались предложения, расположенные в р-н Неманский, Калининградской области.

Для анализа рынка были изучены следующие источники: <https://www.avito.ru/> и др.

Следует отметить, что информация, предоставленная из открытых источников, может быть не полной и не достоверной.

Рынок предложений по продаже земельных участков под жилую застройку

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник информации	Стоимость предложения, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Стоимость предложения за 1 кв. м, руб.
1	Участок 8 сот. (ИЖС)	Калининградская обл., Неманский муниципальный округ, Неман, Кольцевой пер., 2	https://www.avito.ru/neman/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_iz_hs_7579205973?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	350 000,00	800,00	437,50
2	Участок 11 сот. (ИЖС)	Калининградская обл., Неманский муниципальный округ, пос. Мичуринский	https://www.avito.ru/neman/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_iz_hs_4556608667?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	350 000,00	1 100,00	318,18
3	Участок 10 сот. (ИЖС)	Калининградская обл., Неманский муниципальный округ, пос. Ульяново	https://www.avito.ru/neman/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_iz_hs_7441573338?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyoNtzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c29xOiI4IjtzOjE2OjJLM29hNUdNdGhZnpsYXpRljt9QWQtdRD8AAAA	350 000,00	1 000,00	350,00
4	Участок 14 сот. (ИЖС)	Калининградская обл., Неманский муниципальный округ, пос. Мичуринский	https://www.avito.ru/neman/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_iz_hs_7739590267?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	450 000,00	1 400,00	321,43
5	Участок 8 сот. (ИЖС)	Калининградская обл., Неманский г. о., Неман, Красноармейская ул.	https://www.avito.ru/neman/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_iz_hs_2142599617?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	300 000	800,00	375,00
Медиана значения, руб.						350,00

Выводы по рынку земельных участков под жилую застройку

1. Цены состоявшихся сделок не доступны для оценщика, в связи с чем, использованы цены предложения земельных участков под жилую застройку на рынке.

2. Диапазон цен по выборке составил от 318,18 руб. до 437,50 руб. за 1 кв. м общей площади в зависимости от площади, расположения, наличия инженерных коммуникация.

3. Средняя цена 1 кв. м по исследованным предложениям на дату оценки составляет 350,00 руб.

Ликвидность объекта оценки – наиболее важная характеристика с точки зрения оценки рисков, связанных с обеспечением.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента

размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-9	10-18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

– *Эластичность спроса* на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость.

– *Состояние имущества*.

– *Состояние рынка*. В результате обострения кризисных явлений в экономике и роста процентных ставок, на рынке недвижимости проявляются признаки снижения активности.

– *Местоположение*. Одинаковые дома, расположенные в разных местах, имеют разную коммерческую привлекательность и ликвидность.

Таким образом, учитывая рыночные условия, а также местоположение и характеристики объекта оценки, его ликвидность следует оценить как *средняя*. Типичный (расчетный) срок экспозиции объекта оценки составляет *от 3 до 9 месяцев*.

12.6. Факторы, влияющие на стоимость недвижимого имущества

12.6.1. Внешние факторы

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. К ним, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

При определении стоимости оценщик принимает во внимание различные микро- и макроэкономические факторы, к числу которых относятся следующие:

Спрос - количество данного товара или услуг, находящееся на рынке платежеспособных покупателей.

Полезность - способность имущества удовлетворять некоторые потребности человека. Полезность побуждает желание приобрести определенную вещь.

Дефицитность - ограниченность предложения. Как правило, при увеличении предложения определенного товара цены на данный товар начинают падать, при уменьшении предложения - расти.

Возможность отчуждаемости объектов – это возможность передачи имущественных прав, что позволяет имуществу переходить из рук в руки (от продавца к покупателю), т.е. быть товаром. Таким образом, стоимость не является характеристикой, которая сама по себе присуща недвижимости: наличие стоимости зависит от желания людей, необходимо наличие покупательной способности, полезности и относительной дефицитности.

Риск. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

Ликвидность. Одним из важнейших факторов, влияющих при оценке на стоимость предприятия и его имущества, является степень ликвидности этой собственности. Рынок готов выплатить премию за активы, которые могут быть быстро обращены в деньги с минимальным риском потери части стоимости.

Время. Большое значение для формирования стоимости имущества имеет время получения доходов. Одно дело, если собственник приобретает активы и быстро начинает получать прибыль от их использования, и другое дело, если инвестирование и возврат капитала отделены значительным промежутком времени.

Доход (прибыль), который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования.

12.6.2. Ценообразующие факторы

На основании исследования рынка, а также данных таблицы и выводов, приведенных в разделе 12.4, были определены основные ценообразующие факторы⁴:

Для земельных участков

*Значения скидки на торг*⁵

Как правило, на рынке присутствует такое понятие как «Торг». В виду того, что в публичной информации присутствует только информация о цене предложения, а не сделке, необходимо учитывать фактор уторговывания.

Таблица 354. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	5,9% - 14,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	4,8% - 12,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	8,0% - 18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	4,5% - 12,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	7,6% - 17,9%

Передаваемые имущественные права

Право собственности как базовый вид права включает в себя абсолютное право пользования, владения и распоряжение имуществом. Иные имущественные права (право аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и пр.) накладывают на правообладателя определенные ограничения. Кроме того, для собственника могут быть установлены обременения в виде сервитутов, арестов имущества и пр.). Все это тем или иным образом отражается на стоимости имущества при осуществлении с ним сделки, будь то купля-продажа либо аренда. Учет тех или иных различий в передаваемых правах индивидуален для конкретных объектов.

Условия финансирования

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут различаться из-за разных условий финансирования. Так, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Различаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплата наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

⁴ В целях оценки приняты данные по участкам относящимся к п. 4.2 «Земли под ИЖС» таблицы, приведенной в разделе 12.4

⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2025. Под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки Часть 2. Нижний Новгород 2025г. Табл. 354

Условия рынка (время сделки)

Время сделки — один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Важным показателем, характеризующим данный фактор, является среднерыночный срок экспозиции и связанная с этим ликвидность.

Ликвидность — наиболее важная характеристика с точки зрения оценки рисков. Она характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-9	10-18

Разрешенное использование земельного участка⁶

Стоимость земельных участков с разным видом разрешенного использования, относящихся к одной категории земель, имеют различную стоимость. Данный фактор учитывает разницу в стоимости земельного участка при различных вариантах использования.

Таблица 311. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилищную застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под специализированную сельскохозяйственную недвижимость
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,62	1,34	1,72	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,62	1,00	0,82	1,06	1,69
	Земельные участки под жилищную застройку	0,75	1,21	1,00	1,29	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	1,00	1,60
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,63	1,00

Местоположение⁷

Местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, транспортной доступностью.

Таблица 14. Окончание.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,83	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,59	0,66
Прочие населенные пункты	0,52	0,48	0,55

⁶Справочник оценщика недвижимости - 2025. Под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки Часть 2. Нижний Новгород 2025г. Табл. 311

⁷Справочник оценщика недвижимости - 2025. Под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки Часть 2. Нижний Новгород 2025г. Табл. 14

Коммуникации⁸

Данный фактор учитывает количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство объектов недвижимости.

Таблица 303. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России⁴⁶.

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

Рельеф земельного участка⁹

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам и оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации, а соответственно снижают и стоимость земли.

Таблица 111. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изьянами
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,23
	рельеф с изьянами	0,81	1,00

Таблица 153. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00	1,09
	неправильная форма	0,92	1,00

Площадь земельного участка¹⁰

Известно, что между размерами объекта и стоимостью квадратного метра существует обратная связь, т. е. объекты с меньшими (до определенного предела) размерами более востребованы на рынке. Подтверждают это и исследования рынка недвижимости. Помимо предпочтений покупателей существуют и объективные причины того, что стоимость единицы сравнения обратно пропорциональна размеру помещения. Это связано с большими относительными затратами на создание единицы сравнения.

Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади земли в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка определяется по формуле:

$$K_{\text{масшт.}} = \left(\frac{S_{00}}{S_{0a}} \right)^k ;$$

где: S_{00} – площадь объекта оценки, кв. м,
 S_{0a} – площадь объекта аналога, кв. м,
 k – коэффициент торможения, равный $-0,250$.

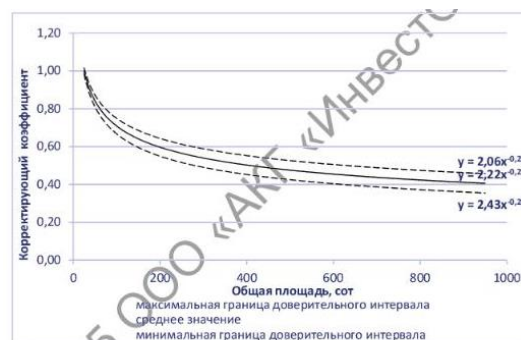


Рис. 14. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

⁸Справочник оценщика недвижимости - 2025. Под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки Часть 2. Нижний Новгород 2025г. Табл. 303

⁹Справочник оценщика недвижимости - 2025. Под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки Часть 2. Нижний Новгород 2025г. Табл. 111, 153

¹⁰Справочник оценщика недвижимости - 2025. Под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки Часть 2. Нижний Новгород 2025г. Табл. 55, Рис. 14

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

13.1. Основные этапы оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки «Процесс оценки (ФСО III)» раздел 1 п. 1:

«...1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

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

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

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) ...»

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

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников, могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

13.3. Подходы, применяемые к оценке объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»:

Раздел 1 п. 1. «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

п.2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

п.3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик

анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

Раздел 2: «4. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения...»

Раздел 3: «11. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод...»

Раздел 4: «24. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения...»

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» раздел 7:

«22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;»

«23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения: а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;»

«24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения: а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

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

Выбор подходов к оценке

Принимая во внимание вышеизложенные аргументы, а также достоинства и недостатки каждого из использованных в процессе оценки подходов, окончательная оценка рыночной стоимости устанавливается на основе ориентиров стоимости, полученных при применении сравнительного подхода методом сравнения продаж.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

14.1. Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

14.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных

изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет-страниц коммерческих предложений приведены в Приложении № 2 настоящего Отчета.

Согласно ФСО № 7 п.22 «г. для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема».

В качестве единицы сравнения выбран 1 (один) кв.м. помещения, т.к. обычаи делового оборота, сложившиеся на рынке коммерческой недвижимости, определили, что в качестве основной единицы сравнения выступает 1 квадратный метр площади. Для всех выбранных аналогов объекта оценки цена предложения установлена за общую площадь. В связи с этим единственно возможной единицей сравнения для расчета стоимости объекта оценки, исходя из имеющейся информации об аналогах, является 1 квадратный метр общей площади.

Описание объектов – аналогов для земельного участка

Номер аналога	№ 1	№ 2	№ 3
Параметр			
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Точный адрес	Калининградская обл., Неманский муниципальный округ, пос. Мичуринский	Калининградская обл., Неманский муниципальный округ, пос. Ульяново	Калининградская обл., Неманский г.о., Неман, Красноармейская ул.
Рыночная стоимость, руб.	450 000	350 000	300 000
Площадь, кв.м.	1 400	1 000	800
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	321,43	350,00	375,00
Рыночный срок экспозиции	До 6 месяцев		
Источник информации, контактная информация	https://www.avito.ru/neman/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._i_zhs_7739590267?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5MTIjOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/neman/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._i_zhs_7441573338?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5MTIjOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJLMTI9hNUdNdG1IZnpsYXpRIjI9QWQfRD8AAAA	https://www.avito.ru/neman/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._iz_hs_2142599617?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5MTIjOjA7fQseF2QfAAAA
Дата предложения	04 ноя 25	18 ноя 25	17 ноя 25
Условия продажи	Рыночные (открытый рынок)	Рыночные (открытый рынок)	Рыночные (открытый рынок)
Условия финансирования	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Транспортные подъездные пути	Есть	Есть	Есть
Коммуникации	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Наличие улучшений	Не застроен	Не застроен	Не застроен

Согласно п. 2 ФСО VI «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

В соответствии с принципом замещения описательная модель сравнительного подхода может быть представлена следующим утверждением: «ни один разумно действующий к своей пользе покупатель (инвестор) не заплатит за объект оценки больше, чем обойдется ему приобретение на рынке сходного объекта имущества, обладающего той же полезностью, что и объект оценки».

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n W_i (P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij})}{\sum_{i=1}^n W_i}, \text{ где}$$

V – Стоимость объекта оценки.

P_i – Цена i -го аналога.

ΔP_{ij} – Корректирующая поправка цены i -го аналога на различие с объектом оценки по j -му ценообразующему фактору.

w_i – Весовой коэффициент i -го аналога.

n – Количество объектов-аналогов.

k – Количество анализируемых ценообразующих факторов.

Реализация сравнительного подхода осуществляется в рамках метода сравнения продаж, который представляет собой процедуру расчета рыночной стоимости посредством анализа рыночных данных схожих объектов недвижимости и сопоставления их с оцениваемым объектом.

При анализе сегмента рынка, относящегося к объекту оценки, оценщиком выявлен ряд факторов (раздел «11.7.2. Ценообразующие факторы»), существенно влияющих на стоимость.

Для того чтобы определить рыночную стоимость объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта.

Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога приводятся к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{епi} = Ц_{епi(i-1)} + Ц_{едн} * K_i, \text{ где}$$

$Ц_{епi}$ – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i -ой процентной поправки;

$Ц_{едн}$ – цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i – величина i -ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{епi} = Ц^{(1)} * K^{1,2...i}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{епi} = Ц_{еп(i+1)} + Ц_{едн} + K_i$$

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определяем методом согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула:

$$K_{вес.i} = \frac{Q-q}{Q} * \frac{1}{P-1}, \text{ где:}$$

$K_{вес.i}$ – весовой коэффициент.

Q – общее количество корректировок.

q – количество корректировок аналога.

P – количество аналогов.

Стоимость 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта (C) определяется по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_i * K_{вес.i}), \text{ где:}$$

n – количество объектов-аналогов.

C_i – стоимость i -го объекта-аналога после всех введенных корректировок.

$K_{вес.i}$ – весовой коэффициент для i -го объекта-аналога, рассчитываемый в согласовании.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Параметры	Объект оценки	Аналогичные объекты		
		№ 1	№ 2	№ 3
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Определяется	321,43	350,00	375,00
Факт уторговывания				
Поправка		0,913	0,913	0,913
Комментарий		Корректировка принята согласно таблице, приведённой в разделе "Ценообразующие факторы" по отношению ко всем объектам сравнения.		
Скорректированная стоимость, руб.		293,46	319,55	342,38
Поправка на состав передаваемых прав (право долгосрочной аренды / права собственности)				
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка		1,000	1,000	1,000
Комментарий		Корректировка не требуется		
Скорректированная стоимость, руб.		293,46	319,55	342,38
Поправка на условия финансирования				
Тип финансирования	Типичные для данного сегмента рынка (Платеж эквивалентом денежных средств)	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Поправка		1,000	1,000	1,000
Комментарий		Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются типичные для данного сегмента рынка. Корректировка не требуется		
Скорректированная стоимость, руб.		293,46	319,55	342,38
Поправка на условия продажи (чистота сделки)				
Тип условий	Рыночные	Рыночные (открытый рынок)	Рыночные (открытый рынок)	Рыночные (открытый рынок)
Поправка		1,000	1,000	1,000
Комментарий		Корректировка не требуется		
Скорректированная стоимость, руб.		293,46	319,55	342,38

Поправка на условия рынка (время сделки)				
Время сделки	18 ноя 25	04 ноя 25	18 ноя 25	17 ноя 25
Поправка		1,000	1,000	1,000
Комментарий	Корректировка не требуется			
Скорректированная стоимость, руб.		293,46	319,55	342,38
Поправка разрешенное использование				
Разрешенное использование	для строительства индивидуального жилого дома	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Поправка		1,000	1,000	1,000
Комментарий	Корректировка не требуется			
Скорректированная стоимость, руб.		293,46	319,55	342,38
Поправка на местоположение				
Место расположения	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, р-н Неманский, п Маломожайское, ул Восточная, уч № 1.	Калининградская обл., Неманский муниципальный округ, пос. Мичуринский	Калининградская обл., Неманский муниципальный округ, пос. Ульяново	Калининградская обл., Неманский г.о., Неман, Красноармейская ул.
Поправка		1,000	1,000	1,000
Комментарий	Корректировка не требуется			
Скорректированная стоимость, руб.		293,46	319,55	342,38
Поправка на наличие инженерных коммуникаций				
Коммуникации	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Поправка		1,000	1,000	1,000
Комментарий	Корректировка не требуется			
Скорректированная стоимость, руб.		293,46	319,55	342,38
Наличие улучшений				
Наличие улучшений	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Поправка		1,000	1,000	1,000
Комментарий				
Скорректированная стоимость, руб.		293,46	319,55	342,38
Поправка на площадь (масштаб)				
Площадь, кв.м.	1 000,00	1 400,00	1 000,00	800,00
Поправка		1,088	1,000	0,946
Комментарий	Корректировка не требуется			
Скорректированная стоимость, руб.		319,22	319,55	323,80
Вес аналога		30,00%	40,00%	30,00%
Коэффициент вариации	0,0065			
Взвешенная величина стоимости 1 кв.м., руб.	320,72			
Площадь объекта оценки, кв.м.	1 000,00			
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	321 000			

Расчёт веса каждого аналога

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	3
Количество корректировок	2	1	2	5
Вес	30,00%	40,00%	30,00%	100,00%

Расчёт коэффициента вариации

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности в рамках данного отчета оценщики считают наиболее подходящим использовать методику доктора математических наук Д. Сепетлиева, подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По методике Д. Сепетлиева рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 0,3. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа из-за наличия каких-либо неучтенных скрытых факторов влияния.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{\bar{X}} * 100\% , \text{ где}$$

v – искомый показатель (коэффициент вариации),

σ – среднее квадратичное отклонение,

\bar{X} – среднее значение стоимости 1 кв. м площади, руб.

Среднее квадратичное отклонение считается по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{(a_1 - \bar{X})^2 + (a_2 - \bar{X})^2 + \dots + (a_n - \bar{X})^2}{n}}, \text{ где}$$

\bar{X} – среднее значение стоимости 1 кв. м площади, руб.,

a_n – скорректированная стоимость 1 кв. м объекта-аналога,

n – количество объектов-аналогов.

Подтверждение однородности и адекватности выбранных экспертом аналогов приведен в следующей таблице:

№ аналога	Значение стоимости 1 кв.м. после внесения поправок, руб.(а)	Абсолютное отклонение (а-Х)	Среднее квадратичное отклонение	Коэффициент вариации
1	319	-2	2,09	0,0065
2	320	-1		
3	324	3		
Среднее значение стоимости 1 кв.м. после поправок, руб.	321			

В данном случае коэффициент вариации имеет значение 0,0065 (округленно). Таким образом, выборка является однородной и её можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома, общей площадью 1000 +/- 11 кв. м, кадастровый номер 39:07:050405:147, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, р-н Неманский, п Маломожайское, ул Восточная, уч № 1.	321 000
Итого:	321 000

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

Поскольку определение рыночной стоимости объектов оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома, общей площадью 1000 +/- 11 кв. м, кадастровый номер 39:07:050405:147, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, р-н Неманский, п Маломожайское, ул Восточная, уч № 1.	Не применялся	321 000	Не применялся

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

В процессе проведения расчетов, получены результаты, которые позволяют сделать вывод о том, что:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома, общей площадью 1000 +/- 11 кв. м, кадастровый номер 39:07:050405:147, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, р-н Неманский, п Маломожайское, ул Восточная, уч № 1.	321 000
Итого:	321 000

Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью оценки, установленной в задании на оценку.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:

«п. 2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита»

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Оценщик

 /Чухлов Д. В.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. Информация об объектах – аналогах Земельный участок Аналог №1

Участок 14 сот. (ИЖС) на продажу в Немане | Продажа земельных участков в Немане | Авито (7739590267)

Avito

Участок 14 сот. (ИЖС)

450 000 ₽
32 143 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Анна
Частное лицо
На Авито с 2017 года
Документы проверены

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 14 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение
Калининградская обл., Неманский муниципальный округ, пос. Мичуринский

Сообщения

Участок 14 сот. (ИЖС) на продажу в Немане | Продажа земельных участков в Немане | Авито (7739590267)

Avito

Участок 14 сот. (ИЖС)

450 000 ₽
32 143 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Анна
Частное лицо
На Авито с 2017 года
Документы проверены

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 14 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение
Калининградская обл., Неманский муниципальный округ, пос. Мичуринский

Описание
Продаю земельный участок в п. Мичуринском, Неманского района, разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

№ 7739590267 4 ноября в 08:35:55 просмотров (1 сегодня) Показать

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей в этом регионе

Сообщения

https://www.avito.ru/neman/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_7739590267?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YTtoxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QofAAAA

Аналог №2

Участок 14 сот. (ИЖС) на... Участок 10 сот. (ИЖС) на... Участок 8 сот. (ИЖС) на...

Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Немане | Продажа земельных участков в Немане | Авито (7441573338)

Avito

Участок 10 сот. (ИЖС) **350 000 Р**
35 000 Р за сотку

8 967 510-66-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с 2017 года
Оценка: ~18 кг СО2

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 24 км

Расположение
Калининградская обл., Неманский муниципальный округ, пос. Ульяново

Сообщения
Александр Участок 10 сот. (ИЖС) - 350 000 Р
Вы посмотрели временный ном...

Участок 14 сот. (ИЖС) на... Участок 10 сот. (ИЖС) на... Участок 8 сот. (ИЖС) на...

Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Немане | Продажа земельных участков в Немане | Авито (7441573338)

Об участке **350 000 Р**
35 000 Р за сотку

8 967 510-66-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с 2017 года
Оценка: ~18 кг СО2

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 24 км

Расположение
Калининградская обл., Неманский муниципальный округ, пос. Ульяново

Описание
Участок в собственности. Рядом дорога, электричество.

№7441573338 19 ноября в 20:58 - 144 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей в этом регионе

Сообщения
Александр Участок 10 сот. (ИЖС) - 350 000 Р
Вы посмотрели временный ном...

https://www.avito.ru/neman/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7441573338?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBVyaW9yaXR5IjtiOjA7czo5OjI4IjtzOjE2OjIjLM29hNUdNdG11ZnpsYXpRIjt9QWQiRD8AAAA

Аналог №3

Участок 14 сот. (ИЖС) | Участок 10 сот. (ИЖС) | Участок 8 сот. (ИЖС) | ... | 80% | Спросить Алису AI | Кешбэк и промокоды

Для бизнеса | Карьера в Авито | Помощь | Категории | #ИщетеЧто

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Найти | Калининградская область

Главная | Недвижимость | Земельные участки | Купить | Поселеный (ИЖС)

Участок 8 сот. (ИЖС)

300 000 Р
37 500 Р за сотку

8 906 232-44-84

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгу уместно? | Когда можно посмотреть?

Марина
Частное лицо
На Авито с 2018 года

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расположение

Калининградская обл., Неманский г.о., Неман, Красноармейская ул.

Сообщения

Марина
Участок 8 сот. (ИЖС) - 300 000 Р
Вы посмотрели временный ном...

Участок 14 сот. (ИЖС) | Участок 10 сот. (ИЖС) | Участок 8 сот. (ИЖС) | ... | 80% | Спросить Алису AI | Кешбэк и промокоды

Для бизнеса | Карьера в Авито | Помощь | Категории | #ИщетеЧто

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Найти | Калининградская область

Главная | Недвижимость | Земельные участки | Купить | Поселеный (ИЖС)

Участок 8 сот. (ИЖС)

300 000 Р
37 500 Р за сотку

8 906 232-44-84

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгу уместно? | Когда можно посмотреть?

Марина
Частное лицо
На Авито с 2018 года

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расположение

Калининградская обл., Неманский г.о., Неман, Красноармейская ул.

Описание

Продам земельный участок под строительство ИЖД район улицы Полевой, Красноармейская 50. Участок земли может быть увеличен до 12 соток. Рядом детский сад. Хорошее место для вашего дома.

№ 2142599617 - 9 ноября в 11:04 - 1245 просмотров (+1 сегодня) | Показать

Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей в этом регионе

Сообщения

Марина
Участок 8 сот. (ИЖС) - 300 000 Р
Вы посмотрели временный ном...

https://www.avito.ru/neman/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_2142599617?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Лист 1

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

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калининградской области
полное наименование органа регистрации прав


10.11.2025г.

№ КУВИ-001/2025-204198549

На основании запроса от 07.11.2025, поступившего на рассмотрение 07.11.2025, сообщаем, что правообладателю Сошниковой Евгения Александровна; дата рождения: 10.06.1986; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 27 09 № 273639 от 25.12.2009 выдан: Отделением УФМС России по Калининградской обл. Полесского района; СНИЛС: 147-110-191 22; адрес места жительства или места пребывания: Калининградская область, г. Калининград, ул. Л. Иванъиной, д. 1, кв. 215., в период с 01.08.2022 по 07.11.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	39:07:050405:147
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для строительства индивидуального жилого дома
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, р-н Неманский, п Маломожайское, ул Восточная, уч № 1.
		Площадь:	1000 +/- 11
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.11.2018
		номер государственной регистрации:	39:07:050405:147-39/026/2018-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 31.10.2018
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	Получатель выписки		Бронштова Олеся Александровна

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. Документы исполнителя



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 656906

Настоящий диплом выдан

Мухомедову
Дмитрию Владимировичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *06 сентября 2010* г. по *24 марта 2011* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Автономной некоммерческой образовательной организации «Региональный банк «Сбербанк России»*
(наименование образовательного учреждения, центра, программы, курса, профессионального образования)

по *программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»*
(наименование программы, обязательного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от *24 марта 2011*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Мухомедова*
(фамилия, имя, отчество)

Дмитрия Владимировича
на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*
(наименование)

стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)



Город *Варанен* № п. л. _____
Исполнитель: _____
Директор (директор) _____

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *859/9140*

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«15» мая 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01130
номер свидетельства

**Чухлебов
Дмитрий Владимирович**

ИНН 366318389019

Россия, 394007, г. Воронеж, Ленинский пр., д.80, корп.1 кв.26

Паспорт: 2010, 337552, выдан отделом УФМС России в Левобережном районе
г. Воронежа, 15.12.2010, код подразделения 360-003

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5, оф. 509

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**

включено Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 30.12.2011г. за № 0013

350059, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1
тел. 8-800-500-61-81
sro.raoyufo@gmail.com; www.srorao.ru

Исх. № б/н
от 15.05.2025г.

Кому По месту требования

Информационная выписка

Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков настоящим подтверждает, что оценщик **Чухлебов Дмитрий Владимирович** внесен в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный № 01084 от 15.05.2018г. и является действительным членом СРО РАО.

Осуществление оценочной деятельности не приостановлено.

На основании предоставленных оценщиком данных, в соответствии с положением ст. 24 Федерального закона № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь работником ООО «Центр финансовых услуг и консалтинга» с 21.08.2020 г. по настоящее время. Место работы основное. А также осуществляет деятельность в качестве ЧПО с 30.06.2020.

Оценщиком получен квалификационный аттестат по направлению:

- «Оценка недвижимости», номер аттестата № 040008-1, выдан ФБУ "Федеральный ресурсный, 27.06.2024г.

- «Оценка бизнеса», номер аттестата № 044332-3, выдан ФБУ "Федеральный ресурсный центр, 27.09.2024г.

Общий трудовой стаж с 2009 г.

Стаж оценочной деятельности с 2011 г.

Количество подписанных отчетов за последние два года: оценка бизнеса – 36, оценка недвижимости – 678, оценка движимого имущества – 134.

Чухлебов Дмитрий Владимирович является членом экспертного Совета СРО РАО (Протокол общего собрания членов СРО РАО от 31.05.2018г. №28).

Приостановка права осуществления оценочной деятельности, как мера дисциплинарного воздействия – отсутствует.

За период членства в СРО РАО в отношении оценщика было проведено 2 плановых проверки, внеплановых проверок не проводилось, жалобы не поступали - нарушения не выявлены.

В связи с вышеуказанным, в отношении оценщика не применялись дисциплинарные взыскания.

По состоянию на 15.05.2025г. СРО РАО подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации.

Генеральный директор
СРО РАО



А. А. Мизин

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040008-1

« 27 » июня 20 24г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чухлебову Дмитрию Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24г. № 356

Директор

А.С. Бункин

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



024852 - KA1

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-524-145957/25

28.07.2025 г.

г. Воронеж

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. **Чухлебов Дмитрий Владимирович**
394033 г. Воронеж, пр-кт Ленинский, д.80, корп.1, кв.26
Паспорт Гражданина РФ серии 20 10 №337552 выдан Отделом УФМС по Воронежской области в Левобережном районе г. Воронежа 15.12.2010 г.
E-mail: chuxlebovd@bk.ru
Тел.: +7(951)8757544

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Россия, Москва, ул. Питницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
E-mail: prof-msk@ingos.ru
Тел.: +7(499)973-92-03

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области

394036 г. Воронеж, ул. Кольцовская, д.9А
E-mail: natalya.gyzhkova@ingos.ru
Тел.: (473) 250 95 05

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С «14» августа 2025 года по «13» августа 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
3.4. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **30 100 000 (тридцать 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 всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.11.1.1-11.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **30 000 000 (тридцать миллионов) рублей**.
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.11.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **11 000 (одиннадцать тысяч) рублей** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по **14.08.2025 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. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ):

6.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

7.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

Страхователь:



Страховщик:



Договор № 433-524-145957/25

7.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с понесением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
9.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:
11.1.1. 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 стоимости объекта оценки;
11.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;
11.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
11.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
11.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.
11.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.
11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

12.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.
12.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.
12.3. 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 неотъемлемой частью Договора.
12.4. 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.
12.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора,

Страхователь:



Страховщик:



Договор № 433-524-145957/25

систематизации, пакошения, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

12.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

12.6.1. Приложение – «Правила 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_oby_otsenchnikov.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).

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился 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:

Чухлебов Дмитрий Владимирович

От Страхователя:

Чухлебов Д.В.




ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-524-093671/25 ОТ «01» ИЮЛЯ 2025 ГОДА

г. Воронеж

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-524-093671/25 от «01» июля 2025 года (далее – Договор страхования). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ (ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО):	ООО «Центр финансовых услуг и консалтинга» Россия, 394007 г. Воронеж, ул. Брусилова, д.3, оф.80 ИНН 3666112810
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованным лицом требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Застрахованных лиц на их защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» июля 2025 года по «31» декабря 2026 года обе даты включительно (549 дней), при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей .
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором № 433-524-093671/25 от «01» июля 2025 года

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингострах»**

От Страховщика:  **Ирина Владимировна**
Начальник ОСИИО филиала в Воронежской области
На основании Доверенности №2510558-524/25 от 01.02.2025 года





КОЛЛЕКТИВНЫЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-524-093671/25

«01» июля 2025 г.

г. Воронеж

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья**
394018, г. Воронеж, ул. Фр. Энгельса, д.56, оф.19
ИНН 3666205045
E-mail: info@оценщики-черноземья.рф
Тел.: +7(473)253-15-98
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области
394036 г. Воронеж, ул. Кольцовская, д.9А
E-mail: Yuliya.Shiryaeva@ingos.ru, filial@voronezh.ingos.ru
Тел.: (473)2509505
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:** 3.1. По настоящему Договору застрахована гражданская ответственность членов **Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья** (далее – Застрахованные лица), указанных в Приложении №1 к настоящему Договору.
В случае приема новых членов в **Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья** или увеличения количества Застрахованных лиц в течение Периода страхования, страховое покрытие по настоящему Договору распространяется на этих членов при условии, что Застрахованное лицо оплатит Страховщику дополнительную страховую премию на основании Дополнительного соглашения, заключенного к настоящему Договору.
3.2. При досрочном прекращении действия настоящего Договора в отношении Застрахованного лица Страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование в отношении этого Застрахованного лица, а также на расходы на ведение дела, связанные с заключением и сопровождением настоящего Договора.
3.3. В подтверждение заключения настоящего Договора каждому Застрахованному лицу Страховщик выдает страховой Полис (сертификат), который оформляется в двух экземплярах, по одному для застрахованного лица и для Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья.
- 4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 5. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 5.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованных лиц, связанные с их риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованными лицами требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
5.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованных лиц, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Застрахованных лиц на их защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованные лица понесли в результате предъявления им имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь

1

Страховщик

Договор 433-524-093671/25

СТРАХОВОЙ
СЛУЧАЙ:

6.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

6.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

6.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Застрахованным лицом требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

6.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Застрахованному лицу имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Застрахованному лицу письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Застрахованного лица о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

6.5. Страховым случаем также является возникновение у Застрахованного лица расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА

7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с Застрахованным лицом;

7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Застрахованным лицом оценочной деятельности.

8. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

8.1. С «01» июля 2025 года по «31» декабря 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

8.2. Даты начала и окончания периода страхования в отношении каждого Застрахованного лица указываются в Приложении №1 к настоящему Договору.

8.3. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем (Застрахованным лицом) Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Застрахованного лица, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Застрахованным лицом, как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

9. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

9.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Застрахованным лицом после «10» февраля 2014 года.

10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

10.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

10.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Застрахованным лицом по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Застрахованным лицом с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

10.1.4 Расходы на защиту Застрахованного лица при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Застрахованным лицом во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

10.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Застрахованным лицом оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

Страхователь

2

Страховщик

Договор 433-524-093671/25

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

12.1. Страховая сумма по настоящему Договору в отношении всех Застрахованных лиц и по всем страховым случаям в отношении имущественных интересов, указанных в п.5.1. настоящего Договора, определяется как общая сумма всех страховых сумм (лимитов ответственности), установленных в отношении каждого из Застрахованных лиц, указанных в Приложении №1.

12.2. Условия страхования (лимит ответственности Страховщика, лимит ответственности Страховщика по одному страховому случаю) в отношении каждого Застрахованного лица (в соответствии с п.5.1. настоящего Договора), указываются в Приложении №1 к настоящему Договору.

12.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.5.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

13. ФРАНШИЗА:

13.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

14. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

14.1. Страховая премия устанавливается в размере **341 500,00 (Триста сорок одна тысяча пятьсот) рублей** за период страхования.

14.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленными счетами в срок по «30» июля 2025 года. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем пункте как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор в отношении лица, не оплатившего премию, считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

14.3. Общий размер страховой премии по настоящему Договору определяется как сумма страховых премий по каждому Застрахованному лицу, указанных в столбце «Страховая премия» Приложения №1 к настоящему Договору.

Страховая премия подлежит оплате Застрахованным лицом, если иное не предусмотрено соответствующим дополнительным соглашением.

14.4. При наступлении страхового случая до даты, установленной в настоящем Договоре или в соответствующем Дополнительном соглашении для оплаты премии, Страховщик вправе потребовать уплаты премии или первого взноса досрочно.

15. ЮРИСДИКЦИЯ:

15.1. Российская Федерация.

16. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

16.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

16.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

16.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью Правила страхования.

16.4. 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.

16.5. Не является страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить вред, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

16.6. Споры, возникающие при исполнении условий по настоящему Договору, разрешаются в процессе переговоров. При недостижении соглашения по исполнению настоящего Договора спор передается на рассмотрение суда или Арбитражного суда.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья

От Страхователя:
Москалёв А.М.
Президент
Устав



СТРАХОВНИК:

СПАО «Ингострах»

Филиал
в Воронежской области

От Страховщика:

Ефимовская Ю.Б.

Начальник ОСИиО Филиала в Воронежской области
Доверенность №2510358-524/25 от 01.02.2025 года



к Договору №433-524-09367123

Перечень застрахованных лиц

№ п/п	Застрахованное лицо	Адрес местонахождения	Начало периода страхования	Окончание периода страхования	Лимит ответственности по договору в отношении Застрахованного лица	Лимит ответственности по одному страховому случаю в отношении Застрахованного лица	Страховая премия в отношении лица за период страхования, рублей
1	ООО "АКГ "ИнвестОценка"	г. Воронеж, ул. Фридриха Энгельса, д.56, литера А, эт/пом 2/18	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
2	ООО "АНЭС"	г. Воронеж, ул. Урицкого, д.75, офис 204	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
3	ООО "Афиа Паллада"	г. Воронеж, Бульвар Победы, д.25, оф. 243	01.07.2025	31.12.2026	50 000 000	50 000 000	19 200,00
4	ООО Компания "ЮПИКС"	г. Воронеж, ул. Средне - Московская, ба	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
5	ООО "Эстим-Такс"	г. Воронеж, ул. Морозова, д. 29, кв. 6	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
6	ООО ЭПГ «ЮНИКА-С»	г. Воронеж, ул. 20 летия Октября, д. 22, пом. 1 лит А	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
7	ООО "Калетта"	394018, г. Воронеж, ул. Средне-Московская, 1 Д, неж.пом. 27, оф.1	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
8	ООО Консалтинговая компания "Воронеж-Каластр"	г. Воронеж, ул. Театральная, д. 22	01.07.2025	31.12.2026	20 000 000	20 000 000	10 000,00
9	ООО «Бюро оценки капитальных активов»	г. Воронеж, ул. Никитинская, д.8а, офис 910	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
10	ООО "Проф-Оценка"	г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 58А, офис 103	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
11	ООО "Консалт Черноземья"	г. Воронеж, пер. Дальний, д.1, пом. 1/1	01.07.2025	31.12.2026	20 000 000	20 000 000	10 000,00
12	ООО «Алмаз Эксперт»	г. Воронеж, Московский пр-кт, д. 147, кв. 71	01.07.2025	31.12.2026	10 000 000	10 000 000	7 500,00
13	ООО «Воронежская независимая автоэкспертиза»	394063, г.Воронеж, ул. Переверткина, 39, кв. 50	01.07.2025	31.12.2026	10 000 000	10 000 000	7 500,00
14	ООО "Центр финансовых услуг и консалтинга"	394007, г Воронеж, ул Бруснилова, д. 3, кв. 80	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000,00
15	ООО «Оценка Черноземья»	396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Жуковского, д.14	01.07.2025	31.12.2026	30 000 000	30 000 000	13 400,00

Страхователь

Страховщик

к Договору №433-524-09358

16	ООО «Светла-Аудит»	394053, г. Воронеж, ул. Генерала Лизюкова, 38 офис 185	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000 000
17	ООО «Профессиональная экспресс-оценка»	г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 48, офис 1	01.07.2025	31.12.2026	30 000 000	30 000 000	13 400 000
18	ООО "ЭКСПЕРТ СЕРВИС ПШОС"	г. Воронеж, ул. Революции 1905 года, д. 82Н, оф.1.	01.07.2025	31.12.2026	100 000 000	100 000 000	23 000 000
19	ООО "Финэкс"	394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 18, оф. 7	01.07.2025	31.12.2026	10 000 000	10 000 000	7 500 000
	ИТОГО				1 280 000 000	1 280 000 000	341 500 000

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Совоз Оценщиков и Экспертов Черноморья
Президент



Москалёв А.И.
Ита основатели

СТРАХОВЩИК:

СПАО «ИНГОССТРАХ»

Филиал в Воронежской области филиала в Воронежской области



для СТРАХОВ: Ефремовский Ю.Б.
Н.А. Сергеев

млн

Договор №2510358-524/25 от 01.02.2025 г.

Страхователь

Страховщик