



# ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ Н-0437-2024

**рыночной стоимости объектов недвижимости:**

- **13 квартир, расположенных по адресу: Российская Федерация, Тульская область, город Тула, Пролетарский район, ул. Хворостухина, д.25;**
- **59 квартир, расположенных по адресу: Российская Федерация, Тульская область, город Тула, Пролетарский район, ул. Хворостухина, д.29**

Заказчик оценки:

**Конкурсный управляющий АО СК «РОССТРОЙ»  
Власов Владислав Викторович**

Дата оценки:

**04.06.2024 г.**

Дата составления отчета об  
оценке:

**04.06.2024 г.**

Назначение:

**Результаты оценки будут использованы в соответствии с требованиями п.п.2, ст.201.5, п.1 ст.201.13 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	10
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ .....	11
4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	12
4.1. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ .....	12
4.2. ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ .....	13
4.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ..	13
4.4. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	15
4.5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ .....	15
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	17
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	18
6.1. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
7.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ .....	20
7.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И АНАЛИЗ Г. ТУЛА .....	21
7.3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ТУЛЫ НА I КВ. 2024 ГОДА .....	23
8. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ .....	24
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	25
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	26
10.1. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ .....	26
10.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....	26
10.3. ПРИМЕНИМОСТЬ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА .....	27
10.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	27
10.4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	29
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	41
12. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	44
12.1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ .....	44
12.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	45
12.3. АНАЛОГИ ДЛЯ 1-КОМНАТНЫХ КВАРТИР .....	108
12.4. СТРАНИЦЫ С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ ПО ПРОДАЖЕ В СЕТИ ИНТЕРНЕТ .....	109
12.5. АНАЛОГИ ДЛЯ 2-КОМНАТНЫХ КВАРТИР .....	113
12.6. СТРАНИЦЫ С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ ПО ПРОДАЖЕ В СЕТИ ИНТЕРНЕТ .....	115
12.7. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....	119
12.8. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ .....	127

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

**Таблица 1 Основные факты и выводы**

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1759, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 2
	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1939, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 62
	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1940, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 63
	2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1941, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.64
	1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1764, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 67
	2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1942, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 125
	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1943, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.126
	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1944, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.127
	2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1945, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.128
	1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1767, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 130
	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1936, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.187
	2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1946, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 189
	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1947, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 190
	2-к кв., площадь 60,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1275, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 1
	1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1276, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 2
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1283, этаж: 3, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 5
	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1285, этаж: 3, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 7
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1291, этаж: 4, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 9
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1298, этаж: 5, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 13
	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1299, этаж: 5, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 14
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1301, этаж: 5, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 16
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1306, этаж: 5, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 17
	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1307, этаж: 6, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 18
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1314, этаж: 7, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 21
	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1316, этаж: 7, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 23
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1325, этаж: 8, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 28
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1338, этаж: 10, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 33
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1346, этаж: 11, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 37
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1354, этаж: 6, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 41
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1362, этаж: 13, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 45
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1370, этаж: 14, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 49



	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1385, этаж: 15, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 120
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1390, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 121
	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1392, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 123
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1393, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 124
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1398, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 125
	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1399, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 126
	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1400, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 127
	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1401, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 128
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 1249 на оказание услуг по оценке от 13.08.2021 г.
Цель оценки	В соответствии с заданием на оценкдогову целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы в соответствии с требованиями п.п.2, ст.201.5, п.1 ст.201.13 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Вид определяемой стоимости	Рыночная.
Дата оценки	04.06.2024 г.
Дата обследования объекта оценки	Визуальный осмотр объекта оценки не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком оценки
Дата составления письменного «Отчета об оценке»	04.06.2024.
Срок проведения оценки	С 04.06.2024. до 04.06.2024 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Сравнительный подход
Не применялся	Доходный подход
	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки</b>	
1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1759, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 2	<b>2 539 000</b> <b>(два миллиона пятьсот тридцать девять тысяч)</b>
1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1939, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 62	<b>2 476 000</b> <b>(два миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч)</b>
1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1940, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 63	<b>2 476 000</b> <b>(два миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1941, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.64	<b>3 457 000</b> <b>(три миллиона четыреста пятьдесят семь тысяч)</b>
1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1764, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 67	<b>2 539 000</b> <b>(два миллиона пятьсот тридцать девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1942, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 125	<b>3 457 000</b> <b>(три миллиона четыреста пятьдесят семь тысяч)</b>
1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1943, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.126	<b>2 476 000</b> <b>(два миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч)</b>
1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1944, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.127	<b>2 476 000</b> <b>(два миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1945, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.128	<b>3 457 000</b> <b>(три миллиона четыреста пятьдесят семь тысяч)</b>
1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1767, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 130	<b>2 539 000</b> <b>(два миллиона пятьсот тридцать девять тысяч)</b>

1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1936, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.187	<b>2 527 000</b> <b>(два миллиона пятьсот двадцать семь тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1946, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 189	<b>3 457 000</b> <b>(три миллиона четыреста пятьдесят семь тысяч)</b>
1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1947, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 190	<b>2 476 000</b> <b>(два миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1275, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 1	<b>3 510 000</b> <b>(три миллиона пятьсот десять тысяч)</b>
1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1276, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 2	<b>2 539 000</b> <b>(два миллиона пятьсот тридцать девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1283, этаж: 3, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 5	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1285, этаж: 3, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 7	<b>2 527 000</b> <b>(два миллиона пятьсот двадцать семь тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1291, этаж: 4, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 9	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1298, этаж: 5, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 13	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1299, этаж: 5, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 14	<b>2 527 000</b> <b>(два миллиона пятьсот двадцать семь тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1301, этаж: 5, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 16	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1306, этаж: 5, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 17	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1307, этаж: 6, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 18	<b>2 527 000</b> <b>(два миллиона пятьсот двадцать семь тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1314, этаж: 7, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 21	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1316, этаж: 7, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 23	<b>2 527 000</b> <b>(два миллиона пятьсот двадцать семь тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1325, этаж: 8, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 28	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1338, этаж: 10, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 33	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1346, этаж: 11, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 37	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1354, этаж: 6, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 41	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1362, этаж: 13, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 45	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1370, этаж: 14, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 49	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1378, этаж: 15, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 53	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>



2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1321, этаж: 7, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 88	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1329, этаж: 8, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 92	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1334, этаж: 9, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 93	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1335, этаж: 9, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 94	<b>2 527 000</b> <b>(два миллиона пятьсот двадцать семь тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1345, этаж: 10, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 100	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1353, этаж: 11, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 104	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1361, этаж: 12, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 108	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1366, этаж: 13, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 109	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1369, этаж: 13, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 112	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1377, этаж: 14, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 116	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1385, этаж: 15, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 120	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1390, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 121	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1392, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 123	<b>2 527 000</b> <b>(два миллиона пятьсот двадцать семь тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1393, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 124	<b>3 499 000</b> <b>(три миллиона четыреста девяносто девять тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1398, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 125	<b>3 451 000</b> <b>(три миллиона четыреста пятьдесят одна тысяча)</b>
1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1399, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 126	<b>2 476 000</b> <b>(два миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч)</b>
1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1400, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 127	<b>2 476 000</b> <b>(два миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч)</b>
2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1401, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 128	<b>3 451 000</b> <b>(три миллиона четыреста пятьдесят одна тысяча)</b>

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке и заданием на оценку.</p> <p>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.</p> <p>Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.</p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p>
--	---

**Таблица 2 Рыночная стоимость объектов оценки**

<b>№</b>	<b>Наименование</b>	<b>Итоговая стоимость, руб.</b>
1	1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1759, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 2	<b>2 539 000</b>
2	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1939, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 62	<b>2 476 000</b>
3	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1940, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 63	<b>2 476 000</b>
4	2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1941, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.64	<b>3 457 000</b>
5	1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1764, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 67	<b>2 539 000</b>
6	2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1942, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 125	<b>3 457 000</b>
7	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1943, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.126	<b>2 476 000</b>
8	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1944, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.127	<b>2 476 000</b>
9	2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1945, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.128	<b>3 457 000</b>
10	1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1767, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 130	<b>2 539 000</b>
11	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1936, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.187	<b>2 527 000</b>
12	2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1946, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 189	<b>3 457 000</b>
13	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1947, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 190	<b>2 476 000</b>
14	2-к кв., площадь 60,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1275, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 1	<b>3 510 000</b>
15	1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1276, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 2	<b>2 539 000</b>
16	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1283, этаж: 3, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 5	<b>3 499 000</b>
17	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1285, этаж: 3, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 7	<b>2 527 000</b>
18	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1291, этаж: 4, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 9	<b>3 499 000</b>
19	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1298, этаж: 5, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 13	<b>3 499 000</b>
20	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1299, этаж: 5, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 14	<b>2 527 000</b>
21	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1301, этаж: 5, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 16	<b>3 499 000</b>
22	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1306, этаж: 5, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 17	<b>3 499 000</b>
23	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1307, этаж: 6, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 18	<b>2 527 000</b>
24	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1314, этаж: 7, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 21	<b>3 499 000</b>
25	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1316, этаж: 7, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 23	<b>2 527 000</b>
26	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1325, этаж: 8, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 28	<b>3 499 000</b>
27	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1338, этаж: 10, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 33	<b>3 499 000</b>
28	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1346, этаж: 11, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 37	<b>3 499 000</b>
29	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1354, этаж: 6, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 41	<b>3 499 000</b>
30	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1362, этаж: 13, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 45	<b>3 499 000</b>
31	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1370, этаж: 14, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 49	<b>3 499 000</b>
32	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1378, этаж: 15, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 53	<b>3 499 000</b>

Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.

☎777-222



№	Наименование	Итоговая стоимость, руб.
66	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1390, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 121	3 499 000
67	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1392, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 123	2 527 000
68	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1393, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 124	3 499 000
69	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1398, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 125	3 451 000
70	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1399, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 126	2 476 000
71	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1400, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 127	2 476 000
72	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1401, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 128	3 451 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>224 958 000</b>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку. Задание на оценку представлено в Договоре № 1249 на оказание услуг по оценке от 13.08.2021 г. Содержание задания на оценку приведено в таблице.

**Таблица 3 Задание на оценку**

№	Наименование	Информация
1. Объект оценки		
1.1.	Наименование/состав	- 13 квартир по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25; - 59 квартир по адресу РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29
1.2.	Текущее использование	На дату оценки объекты оценки не используется (отсутствует внутренняя отделка)
1.3.	Балансовая стоимость	Нет данных
2. Имущественные права на Объект оценки (учитываемые при проведении оценки)		
2.1.	Вид права	Право требования
2.2.	Правообладатель	Акционерное общество Строительная корпорация «РОССТРОЙ» (АО СК «РОССТРОЙ») ИНН: 7736229064; ОГРН: 1037736001456, Дата присвоения ОГРН: 15.01.2003 г.
2.3.	Ограничения права	Не зарегистрировано
3.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
4.	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Результаты оценки будут использованы в соответствии с требованиями п.п.2, ст.201.5, п.1 ст.201.13 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
5.	Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6.	Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
7.	Дата оценки	04.06.2024 г.
8.	Срок проведения оценки	с 04.06.2024 г. по 04.06.2024 г.
9.	Состав и объем документов и материалов, предоставленных Заказчиком оценки	См. Таблица 4 на стр. 11
10.	Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления Задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны в разделе 4.3 на стр. 13
11.	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются.
12.	Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.
13.	Ограничения на использование, распространение и	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.

№	Наименование	Информация
	публикацию отчета об оценке	
14.	Форма представления итоговой стоимости	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.
15.	Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены.
16.	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется.
17.	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, а также иные факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленных исходных документов и информации не производилась. Представленное на оценку имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц, либо такие сведения оценщику неизвестны. При определении итогового результата оценки стоимости объекта недвижимости указание о возможных границах интервала, в которых находится стоимость, не требуется.

Права на объект (объекты) оценки, принадлежащие третьим лицам или ограничения, обременения, сервитуты, арест и т.д.: **не зарегистрировано**. Прочих документов о правах собственности, правах третьих лиц и прочих ограничениях или обременениях, установленных на объект (объекты) оценки, предоставлено не было. Для проведения настоящей оценки принимается допущение о том, что оцениваемое имущество свободно от прочих ограничений и обременений со стороны третьих лиц.

#### Список документов

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены документы, перечень которых приведен далее в таблице.

**Таблица 4 Перечень документов**

№	наименование	вид	источник
1	Выписки из ЕГРН	Копия	Заказчик

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

**Таблица 5 Сведения о Заказчике и об Исполнителе оценки**

1. Сведения о Заказчике	
1.1 Полное наименование	Акционерное общество Строительная корпорация «РОССТРОЙ».
1.2 Сокращенное наименование	АО СК «РОССТРОЙ»
1.3 Реквизиты	ИНН: 7736229064; ОГРН: 1037736001456, Дата присвоения ОГРН: 15.01.2003
1.4 Юридический адрес	197022, г. Санкт-Петербург, ул. Всеволода Вишневецкого, 13.
2. Сведения об Исполнителе (оценщике, работающем на основании трудового договора)	
2.1 Фамилия, имя, отчество оценщика	Сергиенко Георгий Анатольевич.
2.2 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков 23.07.2021 г. за №01238. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков №01302 от 23.07.2021 г. Адрес СРО РАО: 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д. 2/1.
2.3 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №413687, регистрационный №748 от 17.05.2003 г. о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Институтом «Калининградская высшая школа управления». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №022829-1 от 25.06.2021 г.
2.4 Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис CAO «ВСК» страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №23670В4000170 от 13.12.2023 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 26.12.2023 г. по 25.12.2024 г.

2.5 Стаж работы в оценочной деятельности	21 год
2.6 Контактная информация	Номер контактного телефона: 8-4012-777-222. Место нахождения оценщика (почтовый/фактический адрес): 236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д. Донского, 18. Адрес электронной почты: info@777222.ru.
3. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)	
3.1 Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр «БАЛТЭКСПЕРТИЗА».
3.2 Реквизиты	ИНН 3906095790. ОГРН 1023900993786, дата присвоения ОГРН 17.10.2002 г.
3.3 Юридический/ почтовый/фактический адрес	236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д. Донского, 18.
3.4 Страхование ответственности юридического лица	САО «РЕСО-Гарантия». Страховой полис №922/2560123889 от 11.03.2024 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 18.03.2024 г. по 17.03.2025 г.
4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА» и оценщик подтверждают 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 или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
5. 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	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

#### **4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

В настоящем разделе приведены предпосылки настоящей работы по оценке. Описаны применяемые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки и непосредственно влияющие на рассчитываемую в дальнейшем стоимость объекта оценки. Наличие допущений и ограничений предусмотрено договором оценки. Трактовка полученной в дальнейшем стоимости объектов оценки возможна только с учетом этих условий.

##### **4.1. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ**

###### **Нормативное обоснование проведения оценки**

Проведение оценки имущества в настоящий момент регулируется Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 6:

«Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта

Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.

☎777-222

оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

#### **4.2. ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ**

Определение термина рыночная стоимость приведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 3:

«...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:

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

#### **Область применения рыночной стоимости при проведении оценки**

Применение «рыночной стоимости» при оценке объектов оценки проведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 7:

«Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других».

#### **Оцениваемые права**

Понятие права собственности определяется согласно Гражданскому кодексу РФ часть 1 статья 209.

«Статья 209. Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица».

#### **4.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего отчета и договора на проведение оценки.

**Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:**

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставляемую другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
- Оценщик не проводит технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.

- Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- **Визуальный осмотр и фотофиксация не проводились. Фотографии предоставлены Заказчиком оценки. Оценщик исходил из информации о внутреннем состоянии квартиры исходя из данных заказчика.**

**Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничительными условиями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:**

- Размер вознаграждения оценщика не связан с выводами о стоимости объекта (объектов) оценки.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте (объектах) оценки и действует непредвзято и без предубеждений.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или как по официальному вызову суда.
- Отчет об оценке или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничений, приведенных в настоящем отчете.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости с частью объекта является непропорциональным. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на проведение настоящей оценки и условиями отчета об оценке.
- Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
- Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно отличаться от указанных в Отчете.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

#### **Условия, допускающие публикацию результатов оценки и ссылку на них**

Любая третья сторона не может публиковать, перепечатывать, переводить в электронную форму или копировать в любой форме – электронной, механической, фотокопии; цитировать или ссылаться на настоящий отчет, выдержки из отчета, результаты стоимости, приведенные в отчете, без письменного разрешения Заказчика оценки.

Права на настоящий отчет после выполнения условий договора полностью переходят к Заказчику оценки. Если Заказчику будет необходима публикация результатов оценки, он согласовывает ее форму с оценщиком.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и предприятии, в котором они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

Ознакомление с результатами оценки третьей стороны, в случае если она происходит без передачи «Отчета об оценке» (или его полной копии), должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации:

- наименование, квалификацию и статус оценщика;
- ссылку на стандарты, в соответствии с которыми выполнена оценка;
- дату оценки;
- все принятые условия, допущения, и ограничения, имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете;
- выводы и заключения о проведенной оценке.

Другие сведения, являющиеся важными, по мнению заказчика, могут быть отражены в любом объеме произвольным образом.

#### **Особые условия**

Сведения, указанные в «особых условиях», приведены в соответствии со статьей 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.

**Визуальный осмотр объектов оценки не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком оценки. Специальное техническое освидетельствование не проводилось, а оценщик исходил из предположения соответствия объектов оценки нормам и правилам, установленным действующим законодательством. При определении рыночной стоимости Оценщик исходил из информации о внутреннем состоянии оцениваемого имущества, предоставленной Заказчиком оценки.**

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

#### 4.4. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало в себя несколько этапов, последовательное выполнение которых позволило достаточно надежно и обосновано определить стоимость оцениваемого имущества. Далее приводится перечень этапов с указанием основных выполняемых работ по оценке.

**Таблица 6 Этапы проведения оценки**

Наименование этапа	Описание этапа
Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Договор на проведение оценки должен содержать: основание заключения договора, вид объекта оценки, определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика и о членстве оценщика в саморегулируемой организации.
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов. Анализ наиболее эффективного использования, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, на основе собранной информации, с учетом критериев наиболее эффективного использования (юридически правомочное использование, физическая осуществимость, финансовая целесообразность и максимальная доходность).
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выбор применяемых подходов к оценке. Выбор методов оценки и анализ их соответствия цели оценки. Обоснование выбранных подходов и методов оценки. Проведение расчетов по определению стоимости оцениваемого имущества в соответствии с выбранными подходами и методами оценки.
Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Согласование полученных результатов в рамках различных подходов и определение итоговой стоимости имущества.
Составление отчета об оценке	Сведение всех ранее полученных результатов в отчете об оценке.

#### 4.5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО I-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 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» «оценщик обязан... соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...».

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция Российской Федерации (в действующей редакции);
- Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (в действующей редакции);
- Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Общие стандарты оценки (ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200):
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;
- Стандарты оценщиков Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.12.2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I-VI.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### Общие сведения

**Объекты оценки** представляют собой 1-комнатные и 2-комнатные квартиры без внутренней отделки (по данным заказчика), расположенные в многоквартирных домах № 25 и № 29 по ул. Хворостухина Пролетарского района гор. Тула.

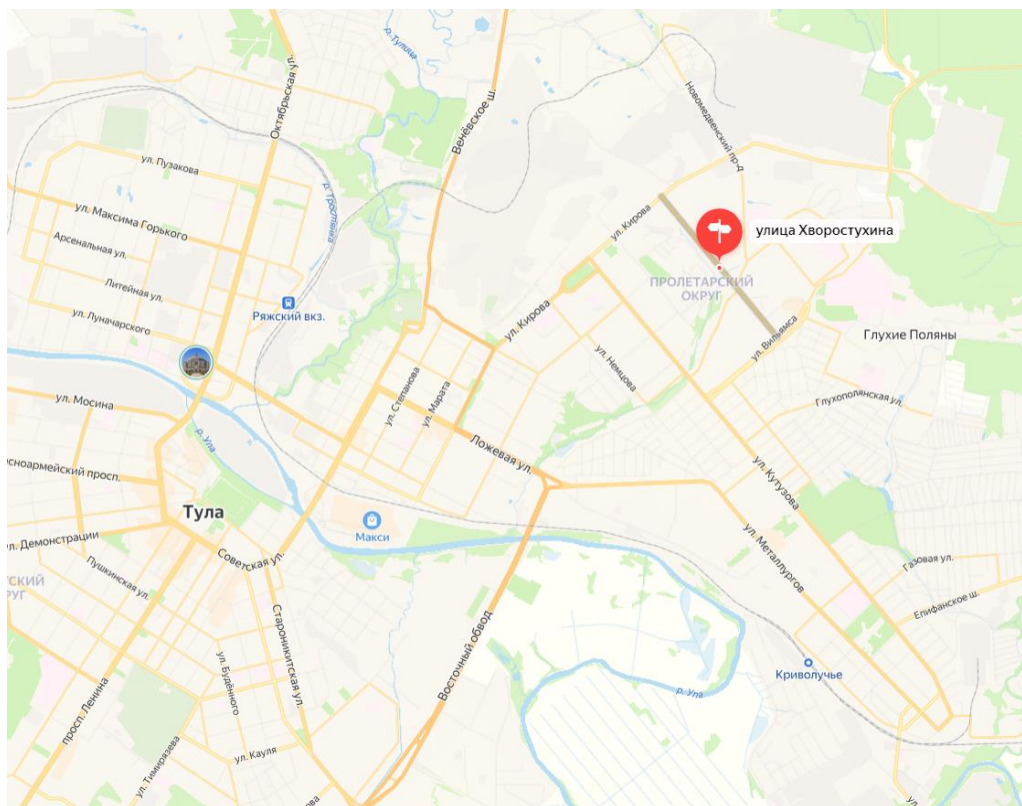
**Адреса (местонахождение) объектов оценки:** Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, пролетарский р-н, ул. Хворостухина, д. 25 и Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, пролетарский р-н, ул. Хворостухина, д. 29.

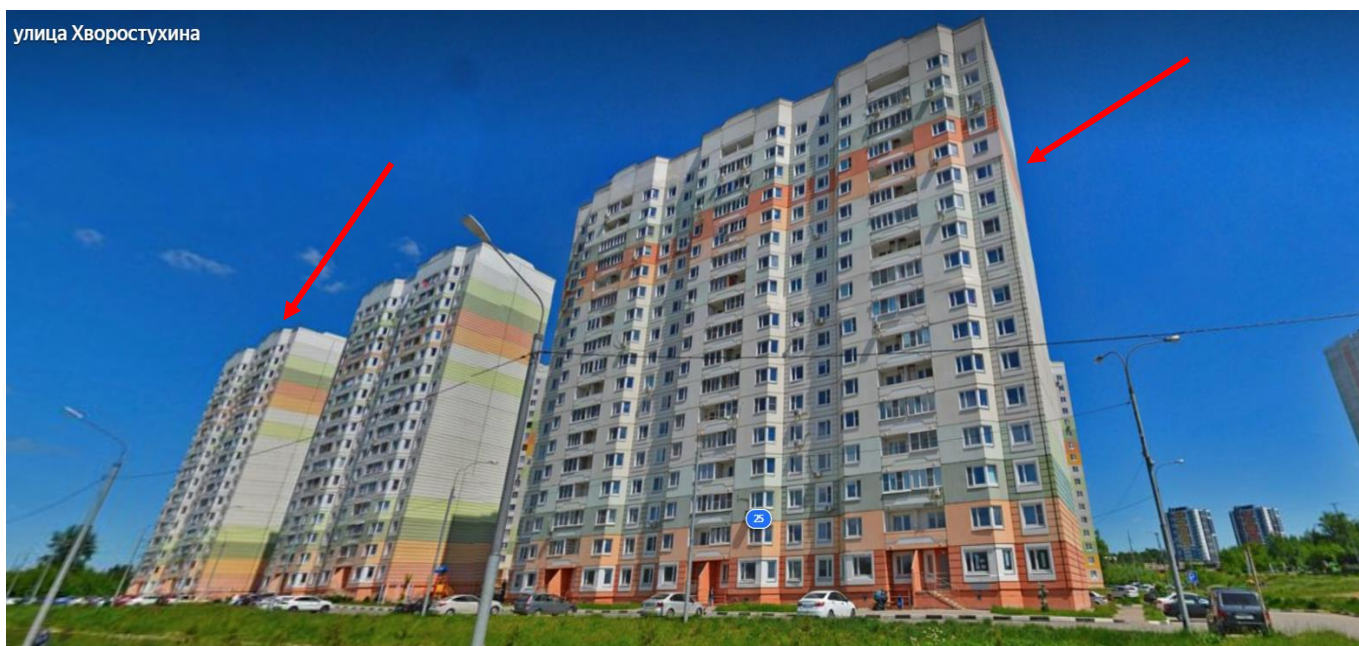
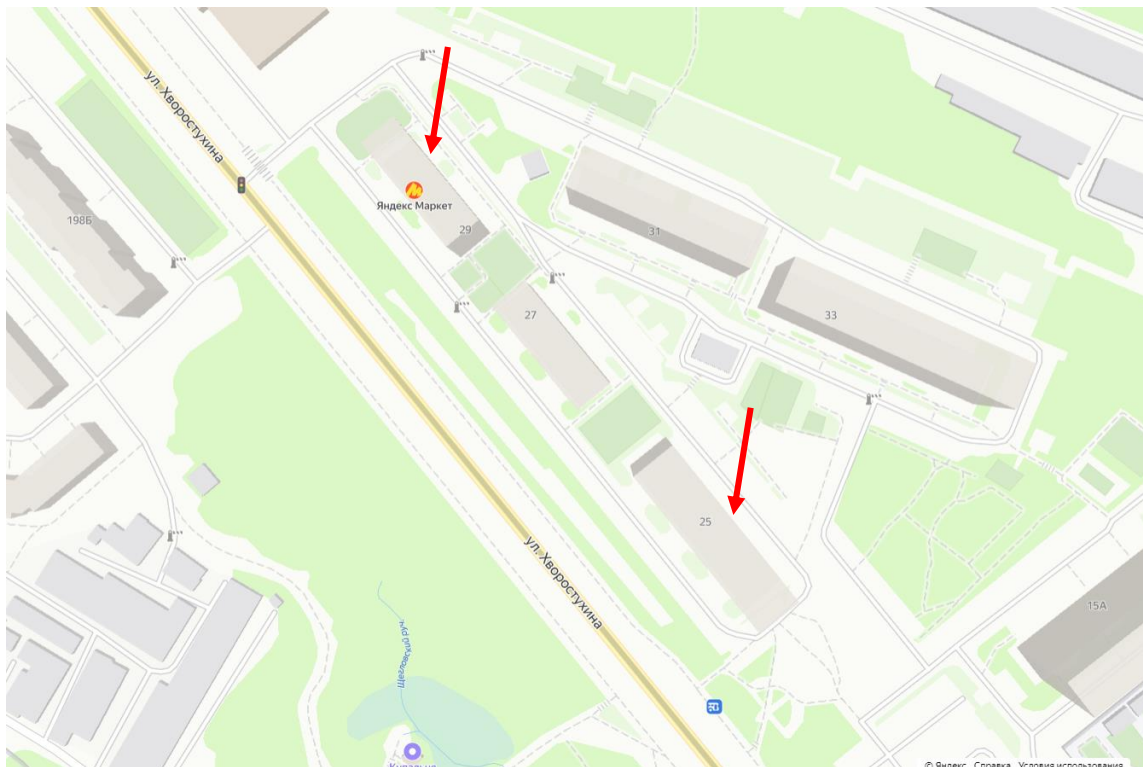
**Текущее использование:** На дату оценки объект оценки не используется (отсутствует внутренняя отделка).

### Описание местоположения объекта оценки

Целью настоящего раздела отчета является анализ характеристик местоположения, определяющих (или оказывающих влияние) на концепцию объекта, его привлекательность для конечных потребителей (пользователей/посетителей/покупателей и т.д.).

### Рисунок 1 Местоположение объектов оценки на карте г. Тула (Яндекс-карты)





### 6.1. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7 Общее описание домов, в котором расположены объекты оценки

Наименование	Описание
Адрес	Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, пролетарский р-н, ул. Хворостухина, д. 25 (13 объектов) Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, пролетарский р-н, ул. Хворостухина, д. 29 (59 объектов)
Право требования	Акционерное общество Строительная корпорация «РОССТРОЙ» (АО СК «РОССТРОЙ») ИНН: 7736229064; ОГРН: 1037736001456, Дата присвоения ОГРН: 15.01.2003 г.
Назначение	Жилое (квартиры)
Использование	Не используются по назначению (отсутствует внутренняя отделка)
Расположение	Встроенные
Литера (номер) на плане	-
Вид из окна	Прилегающая территория

Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎ 777-222

Наименование	Описание
Подъезд	Хорошее
Фасад дома	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Физический износ дома, %	4,0% на 2024 г. (определен, исходя из соотношения фактического и нормативного сроков службы многоквартирного жилого дома, в котором расположен объект оценки, – в соответствии с данными <a href="https://statielt.ru/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelnya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta">https://statielt.ru/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelnya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta</a> нормативный срок службы составляет 150 лет)
Год капитального ремонта дома	-
Качество обустройства двора	Типовое
<b>Технические сведения по данным <a href="https://dom.mingkh.ru/tulskaya-oblast/tula/1089716">https://dom.mingkh.ru/tulskaya-oblast/tula/1089716</a></b>	
Год постройки/ ввода в эксплуатацию	2018
Группа капитальности	Нет данных
Этажность	17
<b>Конструктивные элементы</b>	<b>По данным сайта <a href="https://dom.mingkh.ru/tulskaya-oblast/tula/1089716">https://dom.mingkh.ru/tulskaya-oblast/tula/1089716</a></b>
Фундамент	Железобетонный монолитный
Наружные стены	Несущие панели
Перегородки	Железобетон
Перекрытия	Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит
Крыша	Плоская. Покрытие из иных материалов
<b>Инженерные коммуникации</b>	
Отопление	Центральное
Водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Канализация	Центральная
Горячее водоснабжение	Теплообменник
Газоснабжение	Отсутствует
Балкон / лоджия	Имеются

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ

Таблица 8 ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ РОССИИ В ЯНВАРЕ-МАРТЕ, 2024 Г.

	Март 2024 г.	В % к		I 2024 г. в % к I 2023 г.	Справочно		
		март 2023 г.	феврал. 2024 г.		март 2023 г. в % к I 2022 г.	феврал. 2023 г. в % к I 2022 г.	2023 г. в % к I 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,0	110,9	106,7	100,0	115,9	98,2
Индекс промышленного производства		104,0	108,5	105,6	100,7	113,4	98,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	450,5	102,5	154,2	101,2	102,0	151,2	101,6
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	8,7	101,0	102,8	101,5	96,5	104,4	98,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	481,5	99,7	104,6	100,8	96,5	109,4	98,2
в том числе железнодорожного транспорта	220,5	93,2	109,6	92,8	100,9	111,4	102,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 447,2	111,1	108,7	110,5	96,4	109,3	94,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 370,4	104,0	101,1	105,8	104,5	104,2	102,8
Индекс потребительских цен		107,7	100,4	107,6	103,5	100,4	108,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		119,1	102,4	119,3	89,3	102,6	92,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,0	77,6	96,0	78,8	84,0	99,0	83,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	72,6	96,7	73,5	81,3	98,0	79,8

**Таблица 9 ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ТУЛЫ В ЯНВАРЕ-МАРТЕ 2024Г.**

	Март 2024 г.	В % к		Январь- март 2024 г. в % к январю- марту 2023 г.	Справочно		
		марту 2023 г.	февралю 2024 г.		март 2023 г. в % к		январь- март 2023 г. в % к январю- марту 2022 г.
					марту 2022 г.	февралю 2023 г.	
Индекс промышленного производства	x	121,5	101,4	119,0	103,3	106,7	106,0
Продукция сельского хозяйства, млн рублей				91,9			107,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	76,7	76,7	77,1	79,6	160,1	127,9	110,1
Грузооборот транспорта, млн т-км	659,6	91,0	107,7	85,3	110,0	106,6	119,7
в том числе железнодорожного транспорта	629,5	91,3	107,8	85,1	110,9	106,3	120,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	117 134,0	121,2	109,9	117,6	101,8	106,4	98,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	9 382,6	98,4	99,7	27 714,4	99,5	110,6	96,7
Индекс потребительских цен	x	107,9	100,8	107,6	103,0	100,5	106,8
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	105,6	99,9	108,7	100,2	101,3	101,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек	18,7	72,2	95,4	x	95,9	97,7	x
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным министерства труда и социальной защиты Тульской области), тыс. человек	1,2	54,5	100,0	x	73,3	100,0	x

## 7.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И АНАЛИЗ Г. ТУЛА

Тула — город в России, административный центр Тульской области и городского округа Тула. Город-герой (с 1976 года). Тула расположена на севере Среднерусской возвышенности на берегу реки Упы, в 170 километрах к югу от Москвы. Протяжённость города с севера на юг — 30 километров, с запада на восток — 25 километров.

Город Тула в рамках административно-территориального устройства области разделён на пять районов и является городом областного подчинения.

- Центральный
- Пролетарский
- Зареченский
- Привокзальный
- Советский

В рамках муниципального устройства в границах города и упразднённого с 1 января 2015 года Ленинского муниципального района Тульской области образовано единое муниципальное образование город Тула со статусом городского округа, разделённого на 5 территориальных округов, соответствующих названиям районов города.

В городе имеется ряд исторически сформировавшихся микрорайонов, названия которых прочно закрепились в обиходе горожан: Кировский, Глушанки, Криволучье, Красный Перекоп, Скуратовский, Косая Гора, Горелки, Менделеевский и другие.

Тула является крупным железнодорожным узлом. От города расходятся железные дороги на Москву, Орёл, Калугу, Узловую, Козельск. До 1996 года действовала Тула-Лихвинская узкоколейная железная дорога. В Туле имеется два железнодорожных вокзала — Московский и Рязский.

Через город проходят шоссе Москва — Симферополь (транзитные автомобили идут по объездной дороге) и Калуга — Рязань. Стоит отметить несколько маршрутов одной и той же трассы М-2 «Крым». Первый (и наиболее старый) её путь проходит напрямую через Тулу, прямо по центральному проспекту, что в

современных условиях создаёт массу проблем и для транзитного транспорта, и для внутригородского движения. Поэтому позже рядом с Тулой была построена объездная дорога, по которой сейчас и осуществляется основное транзитное движение, без заезда в сам город. Также несколько лет назад была открыта ещё одна часть в продолжение участка «Автомостраль» (скорость до 110 км/ч) трассы «Крым», которая ныне «вливается» в шоссе Тула—Рязань в 18 км от Тулы и в 15 км от объездной дороги.

Численность постоянного населения на 1 января 2015 года составляет 552 362 человек. С начала 2015 года туляков стало на 5106 человек меньше. Главная причина — не болезни (в том числе избыточная смертность от COVID-19) или несчастные случаи, а старость. Доля пенсионеров в общей массе населения больше, чем в соседних регионах. Пожилые люди болеют и умирают чаще, чем молодые. Если рассматривать смерти в результате болезней, то главной причиной является онкология. Относительные показатели по случайным отравлениям алкоголем — почти вдвое выше, чем по стране. Такие же относительные данные по уровню убийств в Туле — в полтора раза выше средних по стране, самоубийств — на четверть больше. Наконец, на 40 % чаще происходят трагические случаи на дорогах.

Демографическая ситуация в 2014 году в городе Туле оставалась сложной. В среднем ежемесячно рождалось 401 человек, умирало в 1,8 раза больше — 730 человек. Уровень естественной убыли населения оставался по-прежнему на высоком уровне в -2967 человек (город Тула -2705 человек, Ленинский район -262 человек), по сравнению с соответствующим периодом прошлого года естественная убыль снизилась на 10,6 % (город Тула — на 10,3 %, Ленинский район — 13,2 %).

Позитивным фактором, положительно влияющим на развитие города, является снижение численности умерших на 70 человек или на 1,1 % (с 6644 человек в январе-сентябре 2013 года до 6574 человек в январе-сентябре 2014 года). В отчётном периоде родилось на 282 чел. или на 8,5 % больше, чем в соответствующем периоде прошлого года (с 3325 человек по итогам января-сентября 2013 года до 3607 человек — по итогам января-сентября 2014 года). Коэффициент рождаемости в отчётном периоде составил 8,7 ‰ с увеличением против января-сентября 2013 года на 8,8 %. Коэффициент смертности за отчётный период составил 15,9 ‰ и уменьшился по отношению к соответствующему периоду прошлого года на 0,6 %. Коэффициент естественной убыли достиг -7,2 % со снижением по отношению к соответствующему периоду прошлого года на 10 %.

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников по кругу крупных и средних организаций по муниципальному образованию город Тула (без учёта структурных подразделений объединений, головное предприятие которых расположено на территории муниципального образования город Тула, а структурные подразделения на территории других муниципальных образований Тульской области) за январь-сентябрь 2014 года составила 30670,2 руб. и увеличилась на 11 % относительно соответствующего периода прошлого года. В реальном исчислении заработная плата выросла на 3,1 %.

Сложившаяся за последние годы межотраслевая дифференциация заработной платы практически не изменилась и за анализируемый период. По-прежнему самый высокий размер начисленной заработной платы отмечался в сфере финансовой деятельности — 47 334,4 руб., что в 1,6 раза больше, чем в среднем по городу. Выше среднего городского уровня на 34,1 % сложилась среднемесячная заработная плата в сфере государственного управления и обеспечения военной безопасности, обязательного социального обеспечения; на 7,8 % — на предприятиях по производству и распределению электроэнергии, газа и воды. В обрабатывающих производствах среднемесячная заработная плата составила 27 848,4 руб., что на 4,2 % ниже среднего городского уровня и на 16,1 % выше уровня 2012 года. Самый низкий уровень оплаты труда в отчётном периоде сложился у работников гостиниц и ресторанов — 17 448,5 руб. (на 39,9 % ниже, чем в среднем по городу); в образовании — 20 417,4 руб. (ниже на 29,7 %); в организациях по предоставлению прочих коммунальных, социальных и персональных услуг — 20 409,4 руб. (ниже на 29,8 %).

По итогам отчётного периода фонд начисленной заработной платы всех работников по кругу крупных и средних организаций (без учёта объединений) составил 47515,8 млн руб., что на 10,8 % больше соответствующего периода прошлого года. По данным Тулстата по состоянию на 1 октября 2014 года суммарная задолженность по заработной плате отсутствует.

Ситуация на рынке труда оставалась стабильной: в Центре занятости населения на 1 октября 2014 года в качестве ищущих работу зарегистрированы 2,1 тыс. человек (на 446 чел. или 1,3 % больше по сравнению с 1 октября 2013 года), из них безработных — 1,4 тыс. человек (на 26 чел. или 1,9 % меньше, чем на 1 октября 2013 года). Уровень регистрируемой безработицы по муниципальному образованию город Тула на 1 октября 2014 года составил 0,40 % от численности экономически активного населения, коэффициент напряжённости — 0,2. В течение отчётного периода хозяйствующими субъектами города Тулы создано 5196 новых рабочих мест, в том числе 39 специально оборудованных рабочих мест для инвалидов.

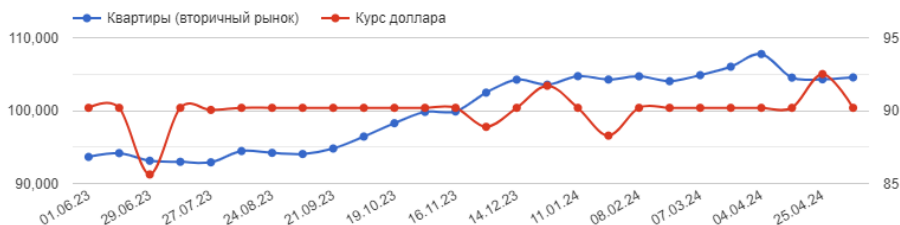
### 7.3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ТУЛЫ НА I КВ. 2024 ГОДА

С начала 2024 года цены на новостройки в Туле выросли в среднем на 7,6%. Об этом сообщили эксперты федерального портала «Мир квартир» после проведенного исследования.

В I квартале квадратный метр жилья в новостройках подорожал в 67 из 70 исследованных городов России. А подешевел только в 3.

В туле квадратный метр теперь стоит на 8,4% больше и обходится примерно в 128 853 рубля. В среднем за квартиру в оружейной столице придется отдать 6 592 580 рублей (+7,6%).

Рассчитываем по параметрам: Тула. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



<https://tula.restate.ru/graph/>

#### Цены на квартиры в Туле вторичное жилье

Средняя цена за май 2024

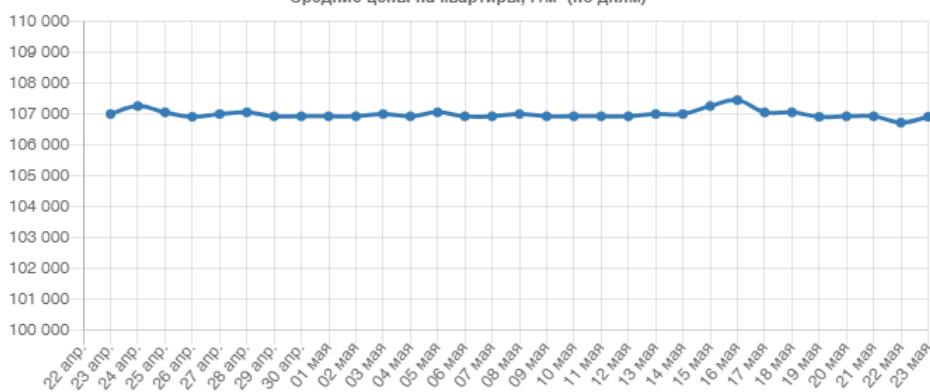
106 984 Р/м<sup>2</sup> ↑ 0,01%

База недорогих квартир

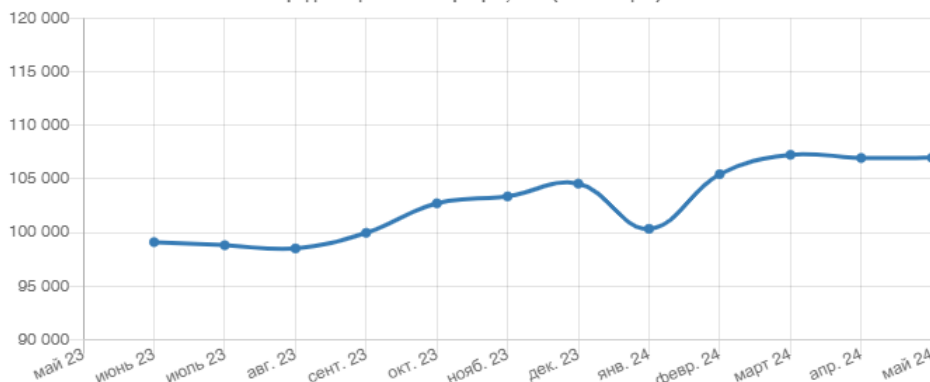
Однокомнатные	3 950 000 Р	↓ 0,90%	114 385 Р/м <sup>2</sup>	↓ 0,62%
Двухкомнатные	4 910 870 Р	↓ 0,18%	104 031 Р/м <sup>2</sup>	↑ 0,93%
Трехкомнатные	6 698 043 Р	↓ 1,53%	95 221 Р/м <sup>2</sup>	↑ 0,15%
Многокомнатные (4+)			103 972 Р/м <sup>2</sup>	↑ 2,07%

[Цены на квартиры в новостройках](#)

Средние цены на квартиры, Р/м<sup>2</sup> (по дням)



Средние цены на квартиры, Р/м<sup>2</sup> (по месяцам)



<https://www.realtymag.ru/tulskaya-oblast/tula/kvartira/prodazha/prices>

## 8. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Перед проведением ценового анализа рынка необходимо определить основные факторы, влияющие на цену продажи объектов жилой вторичной недвижимости.

Основные ценообразующие факторы:

• **Местоположение:** престижность района расположения квартиры, близость к административному центру или к другим достаточно крупным населенным пунктам, близость к морю, состояние социальной инфраструктуры района, транспортная доступность.

Местоположение – один из основных ценообразующих факторов. В первую очередь покупатель обращает особое внимание на место, где расположена квартира. Большой интерес для потенциальных покупателей представляют квартиры, расположенные в экологически благоприятных, чистых и тихих районах.

Наличие в непосредственной близости детского сада, школы, поликлиники, магазинов, парков, транспортная оснащенность района расположения объекта (близость к остановкам общественного транспорта) увеличивают цену квартир.

Диапазон значений корректировки по фактору «местоположение» составляет 0,47-2,15 (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры. Нижний Новгород, 2022.).

• **Общее состояние:** год постройки, материал конструкций, технология строительства, архитектурное решение дома, внешняя отделка.

От того в какой период построен жилой дом, в котором расположена квартира, во многом зависит планировка помещений, площадь квартиры – жилая и общая, площадь кухни и санузла, высота потолков, изолированность комнат, наличие лоджии/балкона.

Диапазон значений корректировки по фактору «физическое состояние квартиры» составляет 0,80-1,25 (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры. Нижний Новгород, 2022.).

Диапазон значений корректировки по фактору «материал стен» составляет 0,92-1,09 (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры. Нижний Новгород, 2022.).

• **Наличие и состояние инженерных коммуникаций:** водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение, отопление, телефон, Интернет, ТВ и дополнительные системы безопасности.

Анализ рынка показал, что представленные на продажу квартиры, как правило, оборудованы всеми необходимыми для нормального функционирования системами инженерных коммуникаций.

• **Состояние внутренней отделки.** В зависимости от состояния внутренней отделки помещения могут делиться на «серый ключ» (отсутствие отделки), частичную отделку и полную отделку. В свою очередь полную отделку помещений можно разделить на категории:

- **косметический** ремонт предполагает поверхностное оформление помещения, без основательной глубокой подготовки стен, потолка и т.д.; к такому виду ремонта можно отнести шпаклевку, смену обоев;

- **экономичный** ремонт – при проведении такого ремонта осуществляется обработка стен, потолка, пола так, чтобы зрительно все казалось идеально ровным; материалы используются недорогие;

- **комфортный** ремонт – в данном случае используются качественные отделочные материалы, кроме того налаживаются системы коммуникации; это могут быть и системы водоснабжения, кондиционирования, канализации; происходит замена окон и дверей;

- **элитный** ремонт – технологически это самый сложный уровень с использованием высококачественных дорогих материалов; обязательным при этом является привлечение специалиста – дизайнера; этот вид ремонта применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Как правило, квартиры с полной внутренней отделкой, готовые для въезда и проживания стоят дороже, чем квартиры в «сером ключе» или с частичной отделкой помещений.

Диапазон значений корректировки по фактору «потребность в ремонте» составляет 0,79-1,26 (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры. Нижний Новгород, 2022.).

Диапазон значений корректировки по фактору «тип отделки» составляет -15507-15507 руб./кв. м. (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры. Нижний Новгород, 2022.).

• **Масштаб (количество комнат в квартире):** существует разница в цене между одно-, двух, трех- и более комнатными квартирами. На основании консультаций с риэлтерскими агентствами (Риэлт-Финанс: т. 631-777, <http://rielt-f.ru/>; Relife Realty: т. 999-700, <http://www.relife-realty.ru/>; Инвент: т. 777-005, <http://invent-realty.ru/>) установлено, что однокомнатные квартиры пользуются большим спросом, чем двухкомнатные квартиры, а двухкомнатные квартиры – большим спросом, чем трехкомнатные. Таким образом, квартиры меньшей площади с меньшим количеством комнат имеют более высокое значение удельного показателя цены.

Диапазон значений корректировки по фактору «масштаб» составляет 0,74-1,36 (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры. Нижний Новгород, 2022.).

- **Этаж расположения квартиры:** как правило, квартиры, расположенные на первых и последних этажах пользуются наименьшим спросом, поэтому цены на такие квартиры незначительно ниже, чем на аналогичные квартиры, расположенные на средних этажах.

Диапазон значений корректировки по фактору «этаж» составляет 0,93-1,07 (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры. Нижний Новгород, 2022.).

- **Состояние прилегающей территории:** наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, наличие ландшафтного дизайна.

Диапазон значений корректировки по фактору «состояние прилегающей территории» составляет 0,91-1,10 (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры. Нижний Новгород, 2022.).

- **Наличие лоджии / балкона:** наличие лоджии (балкона) в квартире увеличивает ее стоимость. Диапазон значений корректировки по фактору «наличие лоджии (балкона)» составляет 0,94-1,06 (источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры. Нижний Новгород, 2022.).

- **Наличие мебели и встроенной техники**

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	<b>1,04</b>

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3139-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Кроме вышеуказанных объективных факторов цена выставленных на продажу объектов жилой недвижимости, безусловно, зависит от соотношения спроса и предложения на рынке, а также ряда субъективных факторов таких, как срочность реализации объекта, намерения собственника, изменения благосостояния населения, доступность кредитов и жилищных субсидий.

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

**Потенциал местоположения:** Доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

**Рыночный спрос:** На сколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

**Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность):** Характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

**Физическая возможность:** Возможность возведения зданий с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**Финансовая оправданность:** Рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования):** Рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Исходя из задания на оценку, а именно, принятия решения о возможной стоимости при выкупе имущества в его текущем использовании, анализ наиболее эффективного использования не проводился. **Для расчетов принимается использование объекта оценки по назначению.**

## 10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

---

### 10.1. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

Оценка стоимости включала в себя несколько этапов, последовательное выполнение которых, позволило достаточно надежно и обосновано, определить стоимость объекта оценки. Далее приводится краткий перечень этапов с указанием основных выполняемых работ по оценке.

#### **Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки:**

Договор на проведение оценки должен содержать: основания заключения договора, вид объекта оценки, вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика и о наличии лицензии на осуществление оценочной деятельности.

#### **Постановка задания на оценку:**

Идентификация оцениваемого актива. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

#### **Описание и анализ объекта оценки:**

Местоположение, состав и техническое состояние оцениваемого имущества. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

#### **Анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость:**

Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

#### **Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке:**

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки ФСО №№1,2,3,7,9,12 оценка производится с использованием трех подходов: сравнительного, затратного, доходного.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### **Расчеты по определению стоимости:**

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки ФСО №№1,2,3,7 оценка производится с использованием трех подходов: сравнительного, затратного, доходного. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### **Подготовка отчета об оценке:**

Согласование полученных различными подходами результатов расчета, в отчет об оценке.

### 10.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

#### **Затратный подход**

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

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

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

#### **Сравнительный подход**

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

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

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

#### **Доходный подход**

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

### 10.3. ПРИМЕНИМОСТЬ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

#### Затратный подход

Многолетняя практика показывает, что для рынка жилой недвижимости в Калининградской области расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода не является корректным ориентиром стоимости. В затратном подходе для встроенного помещения жилого назначения невозможно учесть стоимость земельного участка, так как объект является встроенным и находится в многоэтажном жилом доме. Также, невозможно произвести расчет затрат на отдельно взятое помещение, так как оно должно быть построено в совокупности с другими факторами (строительство всего здания). Стоимость земельного участка (влияние местоположения на рыночную стоимость помещения) косвенно учитывается в сравнительном подходе через подбор аналогов по району (микрорайону) расположения или подбора таких же встроенных аналогов. Поэтому при определении рыночной стоимости оцениваемого встроенного помещения **затратный подход не применялся.**

#### Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е., основываясь на информации о сходных сделках. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. При анализе рынка жилой недвижимости **Оценщики выявили возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке была получена информация о ценах предложения по объектам-аналогам.**

#### Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки, например, можно сделать допущение, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Оценщик располагает информацией, полученной от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать ее в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчета стоимости подобного жилья в зависимости от приносимого им дохода, оценщик счел целесообразным **исключить доходный подход** из своих расчетов.

#### Итоговый расчет

После проведения расчетов несколькими подходами, проводится согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий. В соответствии с этим методом, для результата, полученного по каждому из примененных подходов к оценке, рассчитывается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на полученные для них весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки.

**Ввиду того, что для расчета рыночной стоимости объекта оценки применялся только один подход к оценке – сравнительный, проводить согласование стоимости нет необходимости. Стоимость, полученная сравнительным подходом, будет являться итоговой рыночной стоимостью и методу сравнения продаж присваивается весовой коэффициент равный 100%.**

### 10.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

#### Общие сведения

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

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- ✓ метод валовой ренты;
- ✓ метод сравнительного анализа продаж.

В данном отчете был применен метод сравнительного анализа продаж, по причине большей объективности расчетов т.к. метод валовой ренты:

- ✓ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости, что не совпадает с текущей послекризисной ситуацией на рынке недвижимости Калининградской области;
- ✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- ✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Подход сравнением продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, подход сравнением продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при

Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.

анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- ✓ Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- ✓ Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наиболее эффективное использование объекта.
- ✓ Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- ✓ Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- ✓ Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

#### **Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов**

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и аналогами, принятыми для сравнения. При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

#### **Последовательность внесения поправок**

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. **права собственности на недвижимость,**
2. **условия финансирования,**
3. **условия продажи,**
4. **состояние рынка,**
5. местоположение,
6. физические характеристики,
7. экономические характеристики,
8. характер использования,
9. компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие поправки.

#### **Условия сравнения объектов**

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 кв.м. общей площади объектов сравнения. Сравнение объектов по стоимости общей площади применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости строительства и недвижимости в регионе. Данный показатель показывает типичные строительные затраты на объект, а сравнение полезной и общей площадей объекта, позволяет определить его функциональное соответствие, отличия присущие конкретному проекту здания.

Обоснование выбора единиц сравнения приведено далее в таблице.

<b>Критерий выбора</b>	<b>Источник</b>
«Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа... Единицы сравнения полезны лишь тогда, когда они последовательно выбираются и применяются к рассматриваемому имуществу и сопоставимым объектам имущества в каждом анализе и наиболее близко отражают единицы сравнения, используемые покупателями и продавцами на конкретном рынке (п.5.21).» «Оценщик должен:...выбрать имеющие отношение к делу единицы сравнения (например, ...цена комнаты, ...мультипликатор дохода или число лет окупаемости покупки или др.) и разработать сравнительный анализ для каждой единицы (п.5.23.3)»	(12) ССО РОО 3-01-2005. Методическое руководство по оценке №1 (МР-1). Оценка стоимости недвижимого имущества.
«Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.»	(10) Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2.
«На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения (стр.191).»	(2) Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.

Критерий выбора	Источник
«Учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость» (стр.226).	(1) Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X
Автором описывается «опасность неумышленного «удвоения» поправок при традиционном рыночном подходе, когда имеется взаимосвязь единиц сравнения», например площади квартиры и количества спален (стр. 144).	(8) Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. пер. с англ.–М.:РИО Мособлупролиграфиздата, 1994.–231 с.:ил., табл, граф.

Таким образом, можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. 1 кв.м. (единица сравнения) используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка исходя из объявлений предложений о продаже (аренде) объектов, аналитические статьи, например: цены предложения помещений коммерческого назначения приводятся в рублях за 1 кв.м.
2. 1 кв.м. (единица сравнения) является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. 1 кв.м. (единица сравнения) является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

#### 10.4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. Поэтому основным источником сведений являются данные по предложениям на продажу (офертам) аналогичных объектов.

**Оцениваемые объекты представляют собой семьдесят две 1- и 2-комнатные квартиры, расположенные на средних и последнем этажах многоквартирных домов.**

**Для проведения корректного расчета с учетом комнатности и этажа расположения (ценообразующие факторы), Оценщик разделил оцениваемые квартиры по группам: 1-комнатные и 2-комнатные, а также каждую группу по подгруппам: средний этаж и последний этаж расположения.**

Для проведения сравнительного анализа для оцениваемого объекта были отобраны несколько объектов аналогичного назначения, сопоставимых с объектом оценки по элементам сравнения.

**Стоимость объекта оценки рассчитывается путём расчета стоимости 1 кв.м. метра для каждой группы и подгруппы объектов. Затем стоимость 1 кв.м., полученной после внесения корректировок, умножается на площадь квартиры соответствующей группы и подгруппы.**

Таблица 10 Расчет стоимости 1 кв.м. однокомнатной квартиры, расположенной на среднем этаже, методом сравнения продаж

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Цена продажи объекта	руб.		3 660 000	3 800 000	3 690 000	3 750 000
Общая площадь	кв.м.	1,00	42,5	42,50	42,3	42,00
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м	.	86 118	89 412	87 234	89 286
Права собственности		право требования	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		81 811,8	84 941,2	82 872,3	84 821,4
Условия финансирования		X	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
Условия продажи		X	оферта	оферта	оферта	оферта
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
Условия рынка (время продажи)		май.24	май.24	май.24	май.24	май.24
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
Местоположение		г. Тула, Пролетарский район, ул. Хворостухина, д.25 (29)	Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 17 р-н Пролетарский	Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 17 р-н Пролетарский	ул. Хворостухина, д. 25 р-н Пролетарский	Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 27 р-н Пролетарский
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
Физические характеристики:						
Общее состояние		хорошее	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
Инженерные коммуникации		все КУ	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
Внутренняя отделка		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
Масштаб объекта		1,0	42,5	42,5	42,3	42,0
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
ликвидность		средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректировка	%		-24,0	-24,0	-24,0	-24,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		58 446,3	60 682,0	59 204,0	60 596,4
Этажность		средний	9/27	19/27	6/27	8/17
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		58 446,3	60 682,0	59 204,0	60 596,4
Использование		жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		58 446,3	60 682,0	59 204,0	60 596,4
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб./кв.м</b>		<b>58 446,3</b>	<b>60 682,0</b>	<b>59 204,0</b>	<b>60 596,4</b>
<b>Для выводов:</b>						
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		27 671,3	28 729,8	28 030,0	28 689,3
в % от цены продажи	%		32,1	32,1	32,1	32,1
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		27 671,3	28 729,8	28 030,0	28 689,3
в % от цены продажи	%		32,1	32,1	32,1	32,1
Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)	1,00	2	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
по общей валовой коррекции	2,71		0,68	0,68	0,68	0,68
по общей валовой коррекции	100,00%		25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.	59 732,18				
<b>Стоимость объекта оценки</b>	руб.	<b>59 732</b>				

Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.

☎777-222

## Комментарии к расчету

### Передаваемые имущественные права

Объекты оценки имеют правовой статус «право требования».

Все объекты-аналоги, принятые для сравнения, имеют равные имущественные права – право собственности. Корректировка составила -5%.

#### Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов<sup>28</sup>

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,84	0,82	0,86
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,95	0,93	0,96

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2022

### Условия финансирования

Условия финансирования всех объектов одинаковые – оплата наличным или безналичным расчетом. Корректировка не проводится.

### Условия продажи

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов-аналогов, а не реальные сделки. Предполагается, что цены объектов-аналогов при совершении сделки могут уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения цены объекта-аналога при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

В качестве корректирующего коэффициента применен максимальный коэффициент скидки на торг для неактивного рынка массового современного жилья в размере -6%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,91	0,96	<b>0,94</b>
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,90	0,95	<b>0,93</b>
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,87	0,95	<b>0,92</b>
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,86	0,94	<b>0,91</b>
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,97	<b>0,95</b>
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,89	0,97	<b>0,94</b>
7	Парковочное место, машино-место	0,88	0,96	<b>0,93</b>

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3417-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2024>

### Условия рынка (дата продажи)

Так как дата оценки является ретроспективной, то для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в течение 4 месяцев до даты оценки. Корректировка не проводится.

### Местоположение

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- ✓ Привлекательность района расположения;
- ✓ Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога;
- ✓ Транспортная доступность района. Отражает транспортную доступность объекта, то есть наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей города.

Корректировка по месторасположению не проводится, поскольку объекты оценки и аналоги имеют схожее месторасположение относительно своего целевого назначения.

## Физические характеристики

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов сравнения:

- ✓ **Общее состояние.** Отражает разницу в уровне износа между объектом оценки и объектами сравнения. Объекты оценки и аналоги имеют схожее состояние, так как расположены в домах современной постройки. Корректировка не проводится.
- ✓ **Инженерные коммуникации.** Отражает разницу в расходах на коммуникации между объектом оценки и объектами сравнения. Корректировка не проводится, так как объекты оценки и аналоги оборудованы всеми необходимыми для нормальной эксплуатации основными системами инженерных коммуникаций.
- ✓ **Внутренняя отделка.** Отражает разницу в расходах на отделку между объектом оценки и объектами сравнения.

Согласно информации, предоставленной заказчиком, внутренняя отделка объектов оценки отсутствует.

В объявлении о продаже квартир, принятых в качестве объектов-аналогов, также отсутствует внутренняя отделка. Корректировка не проводилась.

✓ **Масштаб объекта.** Отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от их масштаба (корректировка на эффект масштаба).

Площадь объектов оценки (1-к квартиры) и квартир, принятых в качестве объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не проводилась.

## Ликвидность

Объекты могут иметь разную ликвидность, то есть востребованность, при выставлении на продажу у каждого объекта имеется различное количество потенциальных покупателей, что не может не отразиться на цене объекта.

Определение рыночной стоимости проводится, исходя из допущения о реализации оцениваемого имущества **единым лотом**. Данное обстоятельство влияет на ликвидность оцениваемых квартир – сокращает количество их потенциальных покупателей. Следует отметить, что реализация квартир оптом не распространена на открытом рынке, а характерна для инвестирования в строительство на начальном этапе, и подобные сделки являются закрытыми.

В соответствии с данными нижеприведенной таблицы значение коэффициента ликвидности для объектов, имеющих среднее количество потенциальных покупателей и среднюю степень специализации, составляет 0,76. Выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги представляют собой объекты с типичной для данного вида недвижимости ликвидностью – 1 (значительное количество потенциальных покупателей, незначительная степень специализации).

На основании вышеизложенного корректировка на ликвидность составит:  $(0,76/1 - 1) \times 100\% = -24,0\%$ .

**Таблица 11 Значения коэффициента ликвидности**

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента ликвидности
<b>Значительное</b>	<b>Незначительная</b>	<b>Абсолютно эластичный</b>	<b>1</b>
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
<b>Среднее</b>	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	<b>Средняя</b>	<b>С единичной эластичностью</b>	<b>0,76</b>
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

Источник: Методические рекомендации Консалтинговой группы «КАУПЕРВУД» (тел./факсы: (38 0562) 47-16-36, 47-83-98, (38 056) 370-19-76; www: www.cowperwood.dnepr.net, www.galasyuk.dnepr.net, www.ccf.com.ua, www.galasyuk.com; e-mail: vv@cowperwood.dnepr.net, vit@inkon.dnepr.net, avg@inkon.dnepr.net, maria@inkon.dnepr.net). Также данная методика описана на сайте <http://www.appraiser.ru/> - Портал «Appraiser.ru Вестник Оценщика».

## Этажность.

Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от этажа расположения.

Расчет стоимости 1 кв.м. площади проводится для 1-комнатных квартир, расположенных на средних этажах много квартирного дома. Квартиры, принятые в качестве объектов-аналогов также расположены на средних этажах. Корректировка не проводилась.

## Использование

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объектов.

Для проведения расчета в качестве объектов сравнения отобраны аналоги, сопоставимые по назначению с объектом оценки – объекты жилого назначения (квартира).

Соответственно, корректировки, учитывающие различие в назначении объекта оценки и аналогов, принятых для расчета, не рассчитывались.

### **Весовые коэффициенты**

---

В рамках проведения парного сравнения объектов-аналогов с объектом оценки определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту-аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекту оценки определяется следующим образом:

- ✓ Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле  $1 - n\%$ , где  $n\%$  значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта-аналога.
- ✓ Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед.изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

**Рыночная стоимость 1 кв.м. 1-комнатной квартиры, расположенной на среднем этаже многоквартирного дома, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет 59 732 рублей.**

Таблица 12 Расчет стоимости 1 кв.м. однокомнатной квартиры, расположенной на последнем этаже, методом сравнения продаж

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Цена продажи объекта	руб.		3 660 000	3 800 000	3 690 000	3 750 000
Общая площадь	кв.м.	1,00	42,5	42,50	42,3	42,00
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м	.	86 118	89 412	87 234	89 286
Права собственности		право требования	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		81 811,8	84 941,2	82 872,3	84 821,4
Условия финансирования		X	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
Условия продажи		X	оферта	оферта	оферта	оферта
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
Условия рынка (время продажи)		май.24	май.24	май.24	май.24	май.24
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
Местоположение		г. Тула, Пролетарский район, ул. Хворостухина, д.25 (29)	Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 17 р-н Пролетарский	Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 17 р-н Пролетарский	ул. Хворостухина, д. 25 р-н Пролетарский	Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 27 р-н Пролетарский
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
Физические характеристики:						
Общее состояние		хорошее	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
Инженерные коммуникации		все КУ	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
Внутренняя отделка		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
Масштаб объекта		1,0	42,5	42,5	42,3	42,0
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		76 903,1	79 844,7	77 900,0	79 732,1
ликвидность		средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректировка	%		-24,0	-24,0	-24,0	-24,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		58 446,3	60 682,0	59 204,0	60 596,4
Этажность		последний	9/27	19/27	6/27	8/17
Корректировка	%		-2,0	-2,0	-2,0	-2,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		57 277,4	59 468,3	58 019,9	59 384,5
Использование		жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		57 277,4	59 468,3	58 019,9	59 384,5
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб./кв.м</b>		<b>57 277,4</b>	<b>59 468,3</b>	<b>58 019,9</b>	<b>59 384,5</b>
<b>Для выводов:</b>						
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		28 840,2	29 943,4	29 214,1	29 901,2
в % от цены продажи	%		33,5	33,5	33,5	33,5
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		28 840,2	29 943,4	29 214,1	29 901,2
в % от цены продажи	%		33,5	33,5	33,5	33,5
Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)	1,00	2	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
по общей валовой коррекции	2,66		0,67	0,67	0,67	0,67
по общей валовой коррекции	100,00%		25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.	58 537,54				
<b>Стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>58 538</b>				

Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.

☎777-222

## Комментарии к расчету

**Пояснение к примененным корректировкам на передаваемые имущественные права, скидка на торг и ликвидность, приведены на стр. 31-32 настоящего Отчета.**

### Этажность.

Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от этажа расположения.

Расчет стоимости 1 кв.м. производится для 1-комнатных квартир, расположенных на последнем этаже многоквартирного дома. Все квартиры, принятые в качестве объектов-аналогов расположены на средних этажах. Корректировка составила -2%.

### Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2022

### Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов-аналогов с объектом оценки определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту-аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекту оценки определяется следующим образом:

- ✓ Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле  $1 - n\%$ , где  $n\%$  значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта-аналога.
- ✓ Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед.изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

**Рыночная стоимость 1 кв.м. 1-комнатной квартиры, расположенной на последнем этаже многоквартирного дома, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет 58 538 рублей.**

Таблица 13 Расчет стоимости 1 кв.м. двухкомнатной квартиры, расположенной на среднем этаже, методом сравнения продаж

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Цена продажи объекта	руб.		5 000 000	4 615 000	5 990 000	5 141 745
Общая площадь	кв.м.	1,00	61,5	65,00	66,0	68,11
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		81 301	71 000	90 758	75 492
Права собственности		право требования	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		77 235,8	67 450,0	86 219,7	71 717,2
Условия финансирования		X	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	67 414,2
Условия продажи		X	оферта	оферта	оферта	оферта
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	67 414,2
Условия рынка (время продажи)		май.24	май.24	май.24	май.24	май.24
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	67 414,2
Местоположение		г. Тула, Пролетарский район, ул. Хворостухина, д.25 (29)	Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 31 р-н Пролетарский	Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 25 р-н Пролетарский	Тульская область, Тула, ул. Шухова, 1Б р-н Пролетарский	Тульская область, Тула, новомедвенский проезд, 26
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	67 414,2
Физические характеристики:						
Общее состояние		хорошее	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	67 414,2
Инженерные коммуникации		все КУ	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	67 414,2
Внутренняя отделка		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	67 414,2
Масштаб объекта		1,0	61,5	65,0	66,0	68,1
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	6,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	71 459,0
Ликвидность		средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректировка	%		-24,0	-24,0	-24,0	-24,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		55 177,2	48 186,3	61 595,4	54 308,8
Этажность		средний	11/17	1/17	1/16	1/17
Корректировка	%		0,0	8,0	8,0	8,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		55 177,2	52 041,2	66 523,0	58 653,6
Использование		жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		55 177,2	52 041,2	66 523,0	58 653,6
Скорректированная цена	руб./кв.м.		55 177,2	52 041,2	66 523,0	58 653,6
Для выводов:						
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		26 123,6	18 958,8	24 234,6	16 838,2
в % от цены продажи	%		32,1	26,7	26,7	22,3
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		26 123,6	26 668,6	34 089,9	33 617,3
в % от цены продажи	%		32,1	37,6	37,6	44,5
Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)	1,00	2	27,3%	25,2%	25,2%	22,3%
по общей валовой коррекции	2,48		0,68	0,62	0,62	0,55
по общей валовой коррекции	100,00%		27,3%	25,2%	25,2%	22,3%
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.	58 019,25				
Стоимость объекта оценки	руб.	58 019				

Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.

☎777-222

## Комментарии к расчету

**Пояснение к примененным корректировкам на передаваемые имущественные права, скидка на торг и ликвидность, приведены на стр. 31-32 настоящего Отчета.**

### Этажность.

Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от этажа расположения.

Расчет стоимости 1 кв.м. производится для 2-комнатных квартир, расположенных на среднем этаже многоквартирного дома. Квартира, принятая в объекта-аналога № 1 также расположена на среднем этаже. Корректировка не проводилась.

Квартиры, принятые в качестве объектов-аналогов № 2, № 3 и № 4, расположены на первом этаже. Корректировка составила 8%.

### Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье	Аналог			
	средний этаж	последний этаж	первый этаж	
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2022

### Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов-аналогов с объектом оценки определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту-аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекту оценки определяется следующим образом:

- ✓ Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле  $1 - n\%$ , где  $n\%$  значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта-аналога.
- ✓ Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед.изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

**Рыночная стоимость 1 кв.м. 2-комнатной квартиры, расположенной на средних этажах многоквартирного дома, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет 58 019 рублей.**

Таблица 14 Расчет стоимости 1 кв.м. двухкомнатной квартиры, расположенной на последнем этаже, методом сравнения продаж

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Цена продажи объекта	руб.		5 000 000	4 615 000	5 990 000	5 141 745
Общая площадь	кв.м.	1,00	61,5	65,00	66,0	68,11
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		81 301	71 000	90 758	75 492
Права собственности		право требования	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		77 235,8	67 450,0	86 219,7	71 717,2
Условия финансирования		X	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	67 414,2
Условия продажи		X	оферта	оферта	оферта	оферта
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	67 414,2
Условия рынка (время продажи)		май.24	май.24	май.24	май.24	май.24
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	67 414,2
Местоположение		г. Тула, Пролетарский район, ул. Хворостухина, д.25 (29)	Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 31 р-н Пролетарский	Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 25 р-н Пролетарский	Тульская область, Тула, ул. Шухова, 1Б р-н Пролетарский	Тульская область, Тула, новомедвенский проезд, 26
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	67 414,2
Физические характеристики:						
Общее состояние		хорошее	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	67 414,2
Инженерные коммуникации		все КУ	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	67 414,2
Внутренняя отделка		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	руб./кв.м.		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	67 414,2
Масштаб объекта		1,0	61,5	65,0	66,0	68,1
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	6,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		72 601,6	63 403,0	81 046,5	71 459,0
ликвидность		средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректировка	%		-24,0	-24,0	-24,0	-24,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		55 177,2	48 186,3	61 595,4	54 308,8
Этажность		последний	11/17	1/17	1/16	1/17
Корректировка	%		-2,0	6,0	6,0	6,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		54 073,7	51 077,5	65 291,1	57 567,4
Использование		жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		54 073,7	51 077,5	65 291,1	57 567,4
Скорректированная цена	руб./кв.м.		54 073,7	51 077,5	65 291,1	57 567,4
Для выводов:						
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		27 227,1	19 922,5	25 466,5	17 924,4
в % от цены продажи	%		33,5	28,1	28,1	23,7
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		27 227,1	25 704,9	32 857,9	32 531,2
в % от цены продажи	%		33,5	36,2	36,2	43,1
Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)	1,00	2	26,5%	25,4%	25,4%	22,7%
по общей валовой коррекции	2,51		0,67	0,64	0,64	0,57
по общей валовой коррекции	100,00%		26,5%	25,4%	25,4%	22,7%
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.	57 236,49				
Стоимость объекта оценки	руб.	57 236				

## Комментарии к расчету

**Пояснение к примененным корректировкам на передаваемые имущественные права, скидка на торг и ликвидность, приведены на стр. 31-32 настоящего Отчета.**

### Этажность.

Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами сравнения в зависимости от этажа расположения.

Расчет стоимости 1 кв.м. производится для 2-комнатных квартир, расположенных на последнем этаже многоквартирного дома.

Квартира, принятая в объекта-аналога № 1 расположена на среднем этаже. Корректировка составила -2%.

Квартиры, принятые в качестве объектов-аналогов № 2, № 3 и № 4, расположены на первом этаже. Корректировка составила 6%.

### Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2022

### Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов-аналогов с объектом оценки определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту-аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекту оценки определяется следующим образом:

- ✓ Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле  $1 - n\%$ , где  $n\%$  значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта-аналога.
- ✓ Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед.изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

**Рыночная стоимость 1 кв.м. 2-комнатной квартиры, расположенной на средних этажах многоквартирного дома, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет 57 236 рублей.**

**ВЫВОД: рыночная стоимость 1 кв.м. объектов оценки составляет:**

Количество комнат	Этаж расположения	Рыночная стоимость 1 кв.м.
1-комнатные	Средний этаж	59 732
	Последний этаж	58 538
2-комнатные	Средний этаж	58 019
	Последний этаж	57 236

Таблица 15 Сводная расчетная таблица по объектам оценки:

№ п/п	№ квартиры	Кадастровый номер	Площадь	Этаж	Количество комнат	Стоимость 1 кв.м.	Рыночная стоимость
<b>Тульская обл., г. Тула, Пролетарский р-н, ул. Хворостухина, д. 25</b>							
1	2	71:30:030805:1759	42,5	2	1	59 732	<b>2 539 000</b>
2	62	71:30:030805:1939	42,3	17	1	58 538	<b>2 476 000</b>
3	63	71:30:030805:1940	42,3	17	1	58 538	<b>2 476 000</b>
4	64	71:30:030805:1941	60,4	17	2	58 538	<b>3 457 000</b>
5	67	71:30:030805:1764	42,5	2	1	59 732	<b>2 539 000</b>
6	125	71:30:030805:1942	60,4	17	2	57 236	<b>3 457 000</b>
7	126	71:30:030805:1943	42,3	17	1	58 538	<b>2 476 000</b>
8	127	71:30:030805:1944	42,3	17	1	58 538	<b>2 476 000</b>
9	128	71:30:030805:1945	60,4	17	2	57 236	<b>3 457 000</b>

№ п/п	№ квартиры	Кадастровый номер	Площадь	Этаж	Количество комнат	Стоимость 1 кв.м.	Рыночная стоимость
10	130	71:30:030805:1767	42,5	2	1	59 732	<b>2 539 000</b>
11	187	71:30:030805:1936	42,3	16	1	59 732	<b>2 527 000</b>
12	189	71:30:030805:1946	60,4	17	2	57 236	<b>3 457 000</b>
13	190	71:30:030805:1947	42,3	17	1	58 538	<b>2 476 000</b>
<b>Тульская обл., г. Тула, Пролетарский р-н, ул. Хворостухина, д. 29</b>							
14	1	71:30:030805:1275	60,50	2	2	58 019	<b>3 510 000</b>
15	2	71:30:030805:1276	42,50	2	1	59 732	<b>2 539 000</b>
16	5	71:30:030805:1283	60,30	3	2	58 019	<b>3 499 000</b>
17	7	71:30:030805:1285	42,30	3	1	59 732	<b>2 527 000</b>
18	9	71:30:030805:1291	60,30	4	2	58 019	<b>3 499 000</b>
19	13	71:30:030805:1298	60,30	5	2	58 019	<b>3 499 000</b>
20	14	71:30:030805:1299	42,30	5	1	59 732	<b>2 527 000</b>
21	16	71:30:030805:1301	60,30	5	2	58 019	<b>3 499 000</b>
22	17	71:30:030805:1306	60,30	6	2	58 019	<b>3 499 000</b>
23	18	71:30:030805:1307	42,30	6	1	59 732	<b>2 527 000</b>
24	21	71:30:030805:1314	60,30	7	2	58 019	<b>3 499 000</b>
25	23	71:30:030805:1316	42,30	7	1	59 732	<b>2 527 000</b>
26	28	71:30:030805:1325	60,30	8	2	58 019	<b>3 499 000</b>
27	33	71:30:030805:1338	60,30	10	2	58 019	<b>3 499 000</b>
28	37	71:30:030805:1346	60,30	11	2	58 019	<b>3 499 000</b>
29	41	71:30:030805:1354	60,30	12	2	58 019	<b>3 499 000</b>
30	45	71:30:030805:1362	60,30	13	2	58 019	<b>3 499 000</b>
31	49	71:30:030805:1370	60,30	14	2	58 019	<b>3 499 000</b>
32	53	71:30:030805:1378	60,30	15	2	58 019	<b>3 499 000</b>
33	54	71:30:030805:1379	42,30	15	1	59 732	<b>2 527 000</b>
34	55	71:30:030805:1380	42,30	15	1	59 732	<b>2 527 000</b>
35	57	71:30:030805:1386	60,30	16	2	58 019	<b>3 499 000</b>
36	58	71:30:030805:1387	42,30	16	1	59 732	<b>2 527 000</b>
37	59	71:30:030805:1388	42,30	16	1	59 732	<b>2 527 000</b>
38	60	71:30:030805:1389	60,30	16	2	58 019	<b>3 499 000</b>
39	61	71:30:030805:1394	60,30	17	2	57 236	<b>3 451 000</b>
40	62	71:30:030805:1395	42,30	17	1	58 538	<b>2 476 000</b>
41	63	71:30:030805:1396	42,30	17	1	58 538	<b>2 476 000</b>
42	64	71:30:030805:1397	60,30	17	2	57 236	<b>3 451 000</b>
43	65	71:30:030805:1279	60,50	2	2	58 019	<b>3 510 000</b>
44	66	71:30:030805:1280	42,50	2	1	59 732	<b>2 539 000</b>
45	68	71:30:030805:1282	60,50	2	2	58 019	<b>3 510 000</b>
46	72	71:30:030805:1290	60,30	3	2	58 019	<b>3 499 000</b>
47	73	71:30:030805:1294	60,30	4	2	58 019	<b>3 499 000</b>
48	76	71:30:030805:1297	60,30	4	2	58 019	<b>3 499 000</b>
49	77	71:30:030805:1302	60,30	5	2	58 019	<b>3 499 000</b>
50	79	71:30:030805:1304	42,30	5	1	59 732	<b>2 527 000</b>
51	80	71:30:030805:1305	60,30	5	2	58 019	<b>3 499 000</b>
52	84	71:30:030805:1313	60,30	6	2	58 019	<b>3 499 000</b>
53	85	71:30:030805:1318	60,30	7	2	58 019	<b>3 499 000</b>
54	87	71:30:030805:1320	42,30	7	1	59 732	<b>2 527 000</b>
55	88	71:30:030805:1321	60,30	7	2	58 019	<b>3 499 000</b>
56	92	71:30:030805:1329	60,30	8	2	58 019	<b>3 499 000</b>
57	93	71:30:030805:1334	60,30	9	2	58 019	<b>3 499 000</b>
58	94	71:30:030805:1335	42,30	9	1	59 732	<b>2 527 000</b>
59	100	71:30:030805:1345	60,30	10	2	58 019	<b>3 499 000</b>
60	104	71:30:030805:1353	60,30	11	2	58 019	<b>3 499 000</b>
61	108	71:30:030805:1361	60,30	12	2	58 019	<b>3 499 000</b>
62	109	71:30:030805:1366	60,30	13	2	58 019	<b>3 499 000</b>
63	112	71:30:030805:1369	60,30	13	2	58 019	<b>3 499 000</b>
64	116	71:30:030805:1377	60,30	14	2	58 019	<b>3 499 000</b>
65	120	71:30:030805:1385	60,30	15	2	58 019	<b>3 499 000</b>
66	121	71:30:030805:1390	60,30	16	2	58 019	<b>3 499 000</b>
67	123	71:30:030805:1392	42,30	16	1	59 732	<b>2 527 000</b>
68	124	71:30:030805:1393	60,30	16	2	58 019	<b>3 499 000</b>
69	125	71:30:030805:1398	60,30	17	2	57 236	<b>3 451 000</b>
70	126	71:30:030805:1399	42,30	17	1	58 538	<b>2 476 000</b>
71	127	71:30:030805:1400	42,30	17	1	58 538	<b>2 476 000</b>
72	128	71:30:030805:1401	60,30	17	2	57 236	<b>3 451 000</b>

## 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии со следующими документами:

- Конституция Российской Федерации (в действующей редакции);
- Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (в действующей редакции);
- Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действующей редакции).
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Общие стандарты оценки (ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200):
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;
- Стандарты оценщиков Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков.

По мнению оценщика, **рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки 04.06.2024 г.** с учетом округления (менее 1%) допустимой математической погрешности при расчетах составляет:

№	Наименование	Итоговая стоимость, руб.
1	1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1759, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 2	2 539 000
2	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1939, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 62	2 476 000
3	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1940, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 63	2 476 000
4	2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1941, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.64	3 457 000
5	1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1764, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 67	2 539 000
6	2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1942, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 125	3 457 000
7	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1943, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.126	2 476 000
8	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1944, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.127	2 476 000
9	2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1945, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.128	3 457 000
10	1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1767, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 130	2 539 000
11	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1936, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв.187	2 527 000
12	2-к кв., площадь 60,4 кв.м., КН: 71:30:030805:1946, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 189	3 457 000
13	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1947, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25, кв. 190	2 476 000
14	2-к кв., площадь 60,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1275, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 1	3 510 000
15	1-к кв., площадь 42,5 кв.м., КН: 71:30:030805:1276, этаж: 2, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 2	2 539 000
16	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1283, этаж: 3, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 5	3 499 000
17	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1285, этаж: 3, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 7	2 527 000
18	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1291, этаж: 4, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 9	3 499 000

Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.

☎777-222



№	Наименование	Итоговая стоимость, руб.
52	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1313, этаж: 6, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 84	3 499 000
53	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1318, этаж: 7, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 85	3 499 000
54	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1320, этаж: 7, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 87	2 527 000
55	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1321, этаж: 7, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 88	3 499 000
56	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1329, этаж: 8, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 92	3 499 000
57	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1334, этаж: 9, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 93	3 499 000
58	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1335, этаж: 9, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 94	2 527 000
59	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1345, этаж: 10, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 100	3 499 000
60	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1353, этаж: 11, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 104	3 499 000
61	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1361, этаж: 12, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 108	3 499 000
62	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1366, этаж: 13, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 109	3 499 000
63	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1369, этаж: 13, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 112	3 499 000
64	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1377, этаж: 14, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 116	3 499 000
65	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1385, этаж: 15, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 120	3 499 000
66	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1390, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 121	3 499 000
67	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1392, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 123	2 527 000
68	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1393, этаж: 16, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 124	3 499 000
69	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1398, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 125	3 451 000
70	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1399, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 126	2 476 000
71	1-к кв., площадь 42,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1400, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 127	2 476 000
72	2-к кв., площадь 60,3 кв.м., КН: 71:30:030805:1401, этаж: 17, по адресу: РФ, Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29, кв. 128	3 451 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>224 958 000</b>

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться определенная в данном отчете рыночная стоимость, не приводится в соответствии с заданием на оценку.

Оценщик

Директор



/Сергиенко Г.А./

/Стойко Т.В./

## 12. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 12.1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

<b>Статистические данные и сведения из СМИ</b>	
	<p>Сайт объявлений «Авито» <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>          База данных о недвижимости «ЦИАН» <a href="https://cian.ru">https:// cian.ru</a>          Сайт недвижимости «РОСРИЭЛТ» <a href="https://rosrealty.ru">https://rosrealty.ru</a>          Сайт газеты «Из рук в руки» <a href="http://irr.ru">http://irr.ru</a>          Министерство экономического развития Российской Федерации <a href="http://www.economy.gov.ru">www.economy.gov.ru</a>          Центральный Банк Российской Федерации <a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a></p>
<b>Литература</b>	
	<p>✓ Конституция РФ;          ✓ Гражданский кодекс РФ;          Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:          ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;          ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;          ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;          ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;          ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;          ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».          Специальные стандарты оценки:          ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;          Прочие стандарты:          Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков.</p>
	Учебное пособие «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты» Под ред. В.В. Григорьева. Москва ИНФРА-М 1997г.
	Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». Учебное пособие / СПбГТУ, - СПб., 1997 г.
	Тарасевич Е.И. «Финансирование инвестиций в недвижимость». Учебное пособие / СПбГТУ, - СПб., 1997 г.

## 12.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 25



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



**Тульская обл., г. Тула, ул. Хворостухина, д. 29**





Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



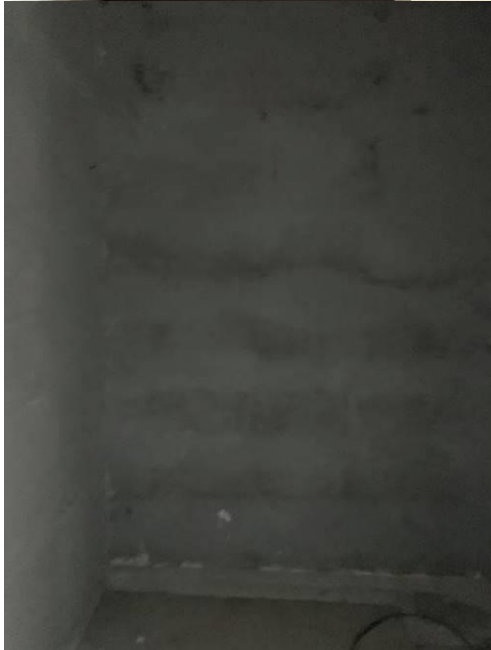
Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



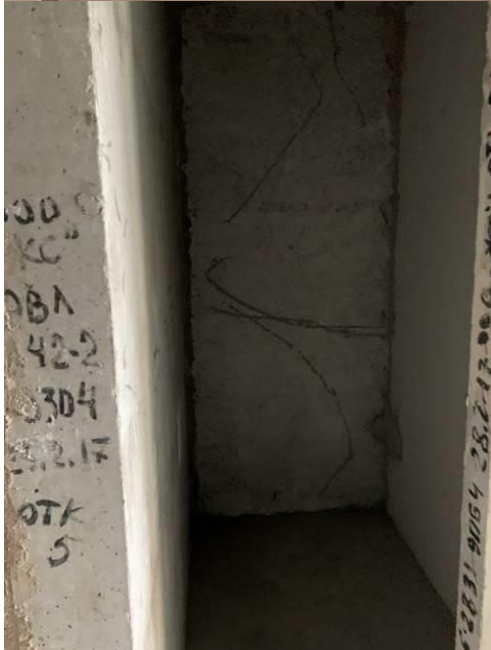
Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222





Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



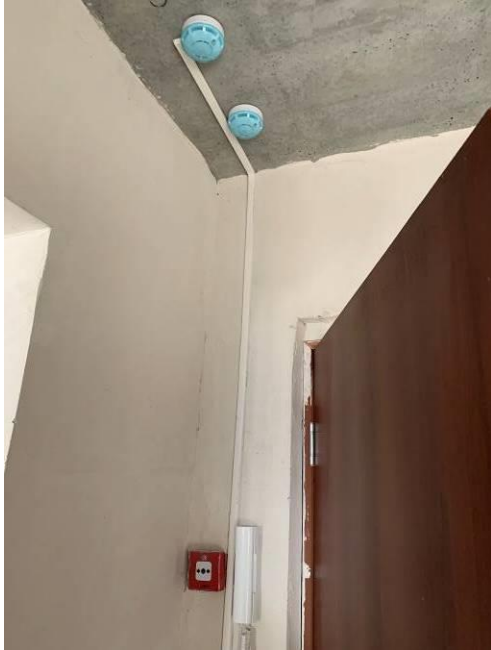
Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



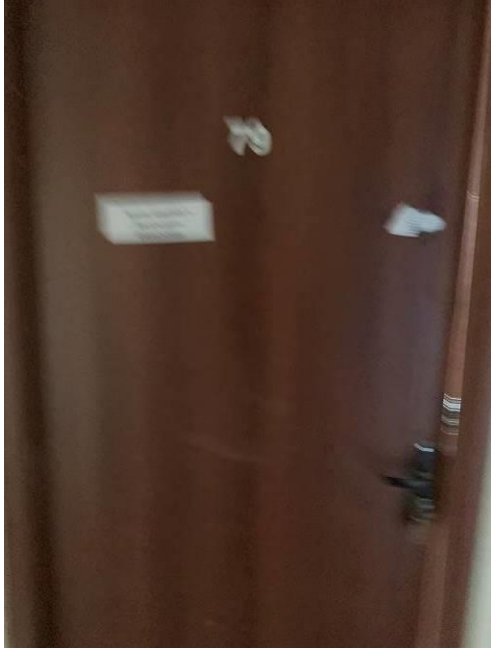
Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



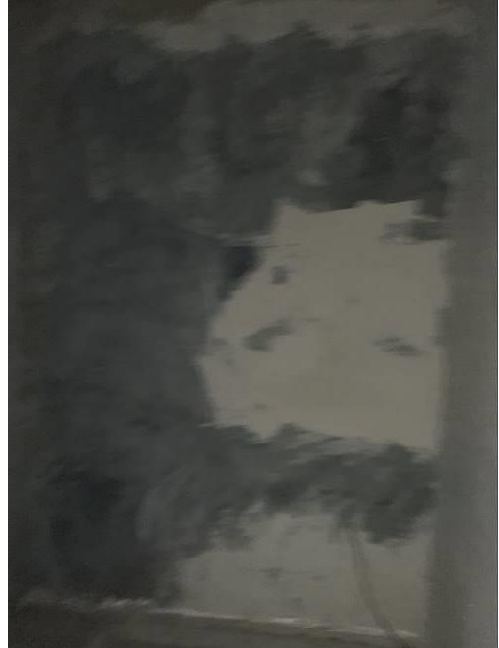
Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



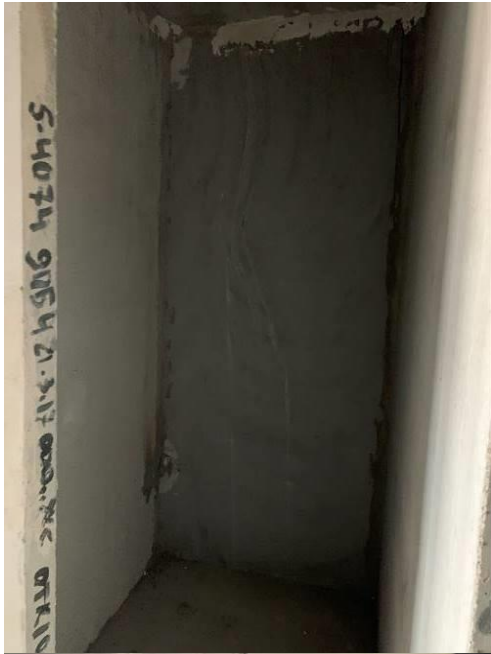
Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



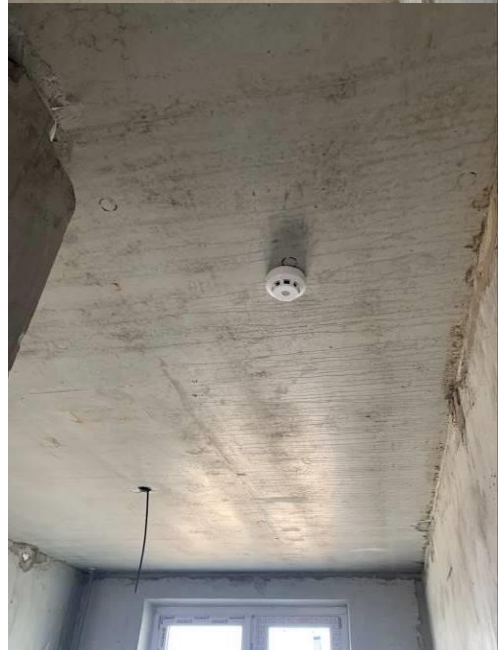
Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222



Все виды оценки. Строительная, автотехническая, товароведческая, почерковедческая экспертизы.  
☎777-222

### 12.3.АНАЛОГИ ДЛЯ 1-КОМНАТНЫХ КВАРТИР

объект	этаж	права	местонахождение	цена, руб.	стоимость кв.м., руб.	площадь, кв.м.	отделка	прочее	источник
квартира	9/27	1	Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 17 р-н Пролетарский	3 660 000	86 118	42,5	Продается однокомнатная квартира в ЖК "Парус". Без ремонта. Въезд через шлагбаум. Один собственник. Никто не прописан. Окна выходят на ул. Хворостухина. Рядом школа и детский сад.	<a href="https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k.kvartira_425_m_927_et_3092175678">https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k.kvartira_425_m_927_et_3092175678</a>	без отделки
квартира	19/27	1	Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 17 р-н Пролетарский	3 800 000	89 412	42,5	Квартира без ремонта. В Новом благоустроенном ЖК. Один взрослый собственник. Обременений и ипотек нет.	<a href="https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k.kvartira_425_m_1927_et_3595850536">https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k.kvartira_425_m_1927_et_3595850536</a>	без отделки
квартира	6/27	1	ул. Хворостухина, д. 25 р-н Пролетарский	3 690 000	87 234	42,3	Прямая продажа. Я собственник. Документы на руках. В квартире никто не прописан. квартира не угловая. в квартире установлены счётчики. Произведена стяжка пола. Частично электрика.пластиковые окна.Без торга.	<a href="https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k.kvartira_423_m_617_et_1928002930">https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k.kvartira_423_m_617_et_1928002930</a>	без отделки
квартира	8/17	1	Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 27 р-н Пролетарский	3 750 000	89 286	42	Предлагается к продаже 1-комнатная квартира в жилом благоустроенном микрорайоне.Квартира подготовлена под ремонт и ждет Ваших дизайнерских решений.	<a href="https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k.kvartira_42_m_817_et_3293106228">https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k.kvartira_42_m_817_et_3293106228</a>	без отделки

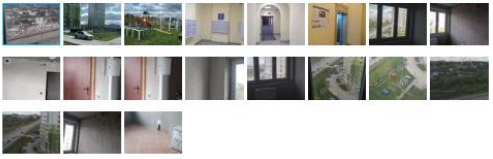
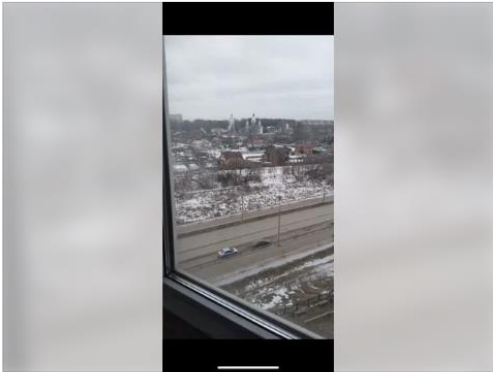
## 12.4. СТРАНИЦЫ С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ ПО ПРОДАЖЕ В СЕТИ ИНТЕРНЕТ

Таблица 16 Данные по сравнимым продажам для объекта оценки

www.avito.ru 1-к. квартира, 42,5 м², 9/27 эт. на продажу в Туле | Купить квартиру | /

### 1-к. квартира, 42,5 м², 9/27 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



**3 660 000 Р**  
86 118 Р за м²  
Виплату от 40 736 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 915 680-63-51

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

**Рыночная цена**  
Похожие продаются за столько же

#### О квартире

Количество комнат: 1	Высота потолков: 2.8 м
Общая площадь: 42.5 м²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 15 м²	Окна: на улицу, на солнечную сторону
Жилая площадь: 17.7 м²	Ремонт: требует ремонта
Этаж: 9 из 27	Способ продажи: свободная

**Рыночная цена**  
Похожие продаются за столько же

Заниженная 3 609 600 Р ● 3 948 000 Р Высокая

Рыночная

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе  
Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров

#### Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

#### Расположение

Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 17  
р-н Пролетарский [Показать карту](#)

#### Описание

Продается однокомнатная квартира в ЖК "Парус". Без ремонта. Въезд через шлагбаум. Один собственник. Никто не прописан. Окна выходят на ул. Хворостухина. Рядом школа и детский сад.

#### О доме

Тип дома: блочный	Грузовой лифт: 1
Год постройки: 2018	В доме: мусоропровод
Этажей в доме: 27	Двор: закрытая территория, детская площадка
Пассажирский лифт: 2	Парковка: за шлагбаумом во дворе

[Узнать больше о доме](#)

№ 3092175678 · 19 ноября в 08:41 · 1125 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

**1-к. квартира, 42,5 м<sup>2</sup>, 19/27 эт.**

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



**Рыночная цена**  
 Похожие продаются за столько же

**Онлайн-показ**  
 Можно посмотреть по видеосвязи

**3 800 000 Р**89 412 Р за м<sup>2</sup>

В ипотеку от 42 294 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 915 781-27-60

**Написать сообщение**

Отвечает около часа

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ООО "Юлия-Недвижимость"  
 Агентство

**О квартире**

Количество комнат: 1

Общая площадь: 42,5 м<sup>2</sup>Площадь кухни: 12 м<sup>2</sup>Жилая площадь: 19 м<sup>2</sup>

Этаж: 19 из 27

Балкон или лоджия: лоджия

Высота потолков: 2,7 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: требует ремонта

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

**Рыночная цена**

Похожие продаются за столько же



**Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе**  
 Год постройки, расположение, ремонт и [ещё 12 параметров](#)

**Расположение**

Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 17  
 р-н Пролетарский

[Показать карту](#)

**Описание**

Квартира без ремонта. В Новом благоустроенном ЖК. Один взрослый  
 собственник. Обременений и ипотек нет.

**О доме**

Тип дома: панельный

Год постройки: 2018

Этажей в доме: 27

Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 2

В доме: мусоропровод

Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка

Парковка: открытая во дворе, за шлагбаумом во дворе

[Узнать больше о доме](#)

№ 3595850536 - 21 ноября в 13:38 - 499 просмотров (+2 сегодня)

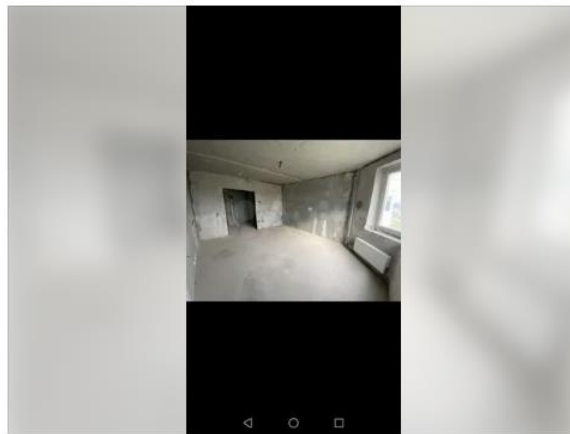
[Пожаловаться](#)

**1-к. квартира, 42,3 м<sup>2</sup>, 6/17 эт.**

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**3 690 000 Р**87 234 Р за м<sup>2</sup>В ипотеку от 41 070 Р/мес.  
Посмотреть скидки

8 910 581-34-60

**Написать сообщение**

Отвечает около часа

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо**Рыночная цена**

Похожие продаются за столько же

**О квартире**

Количество комнат: 1

Общая площадь: 42.3 м<sup>2</sup>Площадь кухни: 14 м<sup>2</sup>

Этаж: 6 из 17

Балкон или лоджия: балкон

Санузел: раздельный

Окна: на улицу, на солнечную сторону

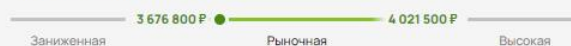
Ремонт: требует ремонта

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

**Рыночная цена**

Похожие продаются за столько же

**Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе**

Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров

**Расположение**ул. Хворостухина, д. 25  
р-н Пролетарский

Показать карту

**Описание**

Прямая продажа. Я собственник. Документы на руках. В квартире никто не прописан, квартира не угловая, в квартире установлены счётчики. Произведена стяжка пола. Частично электрика, пластиковые окна. Без торга.

**О доме**

Тип дома: панельный

Этажей в доме: 17

Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1

В доме: мусоропровод

Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка

Парковка: за шлагбаумом во дворе

№ 1928002930 · 3 декабря в 15:08 · 4788 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

# 1-к. квартира, 42 м², 8/17 эт.

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку

## 3 750 000 ₽

89 286 ₽ за м²  
В ипотеку от 41 738 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

8 905 625-41-57

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?    Торг уместен?

Ещё продаёте?    Торг уместен?

Ещё продаёте?    Торг уместен?

Ещё продаёте?    Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**АН ТАНДЕМ**

Агентство  
Контактное лицо  
наталья



## О квартире

Количество комнат: 1	Балкон или лоджия: лоджия
Общая площадь: 42 м²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 12 м²	Ремонт: требует ремонта
Этаж: 8 из 17	Способ продажи: свободная

## Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

## Расположение

Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 27  
р-н Пролетарский [Показать карту](#)

## Описание

Предлагается к продаже 1-комнатная квартира в жилом благоустроенном микрорайоне. Квартира подготовлена под ремонт и ждет Ваших дизайнерских решений.

## О доме

Тип дома: панельный    Этажей в доме: 17

[Узнать больше о доме](#)

№ 3293106228 - 19 ноября в 20:44 - 1251 просмотр (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## 12.5.АНАЛОГИ ДЛЯ 2-КОМНАТНЫХ КВАРТИР

объект	этаж	права	местонахождение	цена, руб.	стоимость кв.м., руб.	площадь, кв.м.	отделка	прочее	источник
квартира	11/17	2	Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 31 р-н Пролетарский	5 000 000	81 301	61,5	Вашему вниманию предоставляется светлая просторная квартира. Окна выходят на обе стороны дома: на внутренний двор и на внешнюю сторону. Соседи приятные, спокойные, понимающие. В пешей доступности сетевые магазины, остановки общественных транспортов, заправка. Вблизи школы, детский сад, больница, пункты выдачи товаров. В подъезде, на детской площадке, во дворе имелся видеонаблюдение. При въезде во дворовой стоят шлагбаум. Во дворе стоят источники воды. Квартира не угловая. В квартире установлены датчики дыма. О цене можем договориться.	<a href="https://www.avito.ru/tula/kvartiry/2-k_kvartira_615_m_1117_et_3590464821">https://www.avito.ru/tula/kvartiry/2-k_kvartira_615_m_1117_et_3590464821</a>	без отделки
квартира	1/17	2	Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 25 р-н Пролетарский	4 615 000	71 000	65	Предлагается на продажу превосходная квартира на первом этаже с отдельным входом на 2 квартиры, площадью 65 м2. Просторные, светлые комнаты, позволяющие воплотить любые фантазии собственников. Новый супермаркет ДА! 50 м. Детский сад 100 м. Остановка общественного транспорта 50 м. Пункты выдачи ЯндексМаркет и Wildberries. Вся необходимая инфраструктура. Также в наличии есть еще варианты. Пишите, звоните для более подробной информации. Возможен небольшой торг.	<a href="https://www.avito.ru/tula/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_117_et_3430087585">https://www.avito.ru/tula/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_117_et_3430087585</a>	без отделки
квартира	1/16	2	Тульская область, Тула, ул. Шухова, 1Б р-н Пролетарский	5 990 000	90 758	66	Продаю 2-комнатную квартиру под отделку в новом кирпичном доме. ДОМ СДАН! Квартира с отдельными комнатами, отделка - стяжка пола и штукатурка (стены), разводка электрики по квартире, радиаторы отопления. Территория закрытая, все объекты инфраструктуры рядом. Гарантия юридической чистоты сделки от компании ! ☎Звоните ! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас ! Рады будем ответить на все ваши вопросы	<a href="https://www.avito.ru/tula/kvartiry/2-k_kvartira_66_m_116_et_2860797069">https://www.avito.ru/tula/kvartiry/2-k_kvartira_66_m_116_et_2860797069</a>	без отделки
квартира	1/17	2	Тульская область, Тула, новомедвенский проезд, 26	5 141 745	75 492	68,11	Дом СДАН! Квартира удобной ЕВРО планировки 68,11 кв.м: 2 отдельные спальни, просторная гостиная, гардеробная	<a href="https://tula.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_6811_k">https://tula.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_6811_k</a>	без отделки

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

объект	этаж	права	местонахождение	цена, руб.	стоимость кв.м., руб.	площадь, кв.м.	отделка	прочее	источник
							<p>комната, 2 застекленных балкона, удобная прихожая и санузел.  В цену квартиры включена качественная белая отделка от застройщика:  -ровные стены и углы 90°;  - ровный пол с шумоизоляцией;  -теплые окна надежной марки RENAU;  -современная приточная вентиляция;  -качественные стальные радиаторы отопления с регулировкой подачи тепла;  -добротные металлические входные двери;  -теплое остекление лоджий и балконов!  В подъезде стильная отделка, лифты Otis, кладовые помещения!  Шикарное благоустройство двора:  озеленение с большой новогодней елью, игровые площадки с безопасным прорезиненным покрытием, тротуары с плиткой BRAER, огороженная территория, шлагбаум, круглосуточное видео наблюдение.  На квартиру выделяется индивидуальная парковка во дворе!!!  Спешите, предложение ограничено!!!  Продажа от застройщика! Любые сертификаты, ипотека с гос. поддержкой, военная ипотека! полное сопровождение сделки и помощь в решении сопутствующих вопросов бесплатно!</p>	<a href="http://ym.tula-novomedvenskiy-proezd.26.690.0156223/">ym.tula-novomedvenskiy-proezd.26.690.0156223/</a>	

## 12.6. СТРАНИЦЫ С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ ПО ПРОДАЖЕ В СЕТИ ИНТЕРНЕТ


Таблица 17 Данные по сравнимым продажам для объекта оценки

www.avito.ru

2-к. квартира, 61,5 м<sup>2</sup>, 11/17 эт. на продажу в Туле | Купить квартиру |

### 2-к. квартира, 61,5 м<sup>2</sup>, 11/17 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



5 000 000 ₽

81301 ₽ за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену  
В ипотеку от 55 650 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 910 150-72-23

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть? | Торг уместен?

Пользователь  
Частное лицо

Документы проверены | Экоклад: -10 кг CO<sub>2</sub>

#### О квартире

Количество комнат: 2	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 61,5 м <sup>2</sup>	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 11,9 м <sup>2</sup>	Окна: во двор, на улицу
Этаж: 11 из 17	Ремонт: требует ремонта
Балкон или лоджия: балкон	Способ продажи: свободная

#### Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

#### Расположение

Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 31  
р-н Пролетарский [Показать карту](#)

#### Описание

Вашему вниманию представляется светлая просторная квартира.

Окна выходят на обе стороны дома: на внутренний двор и на внешнюю сторону. Соседи приятные, спокойные, понимающие.

В пешей доступности сетевые магазины, остановки общественных транспортов, заправка. Вблизи школы, детский сад, больница, пункты выдачи товаров.

В подъезде, на детской площадке, во дворе имелся видеонаблюдение. При въезде во двор стоит шлагбаум. Во дворе стоят источники воды.

Квартира не угловая. В квартире установлены датчики дыма.

О цене можем договориться.

#### О доме

Тип дома: панельный	Грузовой лифт: 1
Год постройки: 2013	Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка
Этажей в доме: 17	Парковка: за шлагбаумом во дворе
Пассажирский лифт: 1	

[Узнать больше о доме](#)

№ 3590464821 - 6 ноября в 15:48 - 194 просмотра (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

**2-к. квартира, 65 м², 1/17 эт.**

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



**Онлайн-показ**  
 Можно посмотреть по видеосвязи

**О квартире**

Количество комнат: 2  
 Общая площадь: 65 м²  
 Площадь кухни: 14 м²  
 Жилая площадь: 40 м²  
 Этаж: 1 из 17  
 Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.8 м  
 Санузел: совмещенный  
 Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону  
 Ремонт: требует ремонта  
 Способ продажи: свободная

**Расположение**

Тульская область, Тула, ул. Хворостухина, 25  
р-н Пролетарский

[Показать карту](#)

**Описание**

Предлагается на продажу превосходная квартира на первом этаже с отдельным входом на 2 квартиры, площадью 65 м².

Просторные, светлые комнаты, позволяющие воплотить любые фантазии собственников.

Новый супермаркет ДА! 50 м. Детский сад 100

м. Остановка общественного транспорта 50 м.

Пункты выдачи ЯндексМаркет и Wildberries.

Вся необходимая инфраструктура. Также в наличии есть еще варианты. Пишите, звоните для более подробной информации.

Возможен небольшой торг.

**О доме**

Тип дома: панельный  
 Год постройки: 2018  
 Этажей в доме: 17  
 В доме: мусоропровод

Двор: детская площадка, спортивная площадка  
 Парковка: открытая во дворе, за слагбаумом во дворе

[Узнать больше о доме](#)

**4 615 000 Р**

71 000 Р за м²  
 или [предложите свою цену](#)  
 В ипотеку от 51 365 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 910 940-58-49

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Walls](#)

№ 3430087585 - 16 ноября в 11:05 - 959 просмотров (+51 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**2-к. квартира, 66 м², 1/16 эт.**

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

**5 990 000 ₽**

90 758 ₽ за м²

В ипотеку от 66 669 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 919 081-72-64

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет Плюс Тула  
 Агентство

**О квартире**

Количество комнат: 2

Общая площадь: 66 м²

Площадь кухни: 12 м²

Жилая площадь: 38 м²

Этаж: 1 из 16

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,7 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор

Ремонт: требует ремонта

Способ продажи: свободная

**Проверка в Росреестре**

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

**Расположение**

Тульская область, Тула, ул. Шухова, 15  
 р-н Пролетарский

[Показать карту](#)**Описание**

**Продаю 2-комнатную квартиру под отделку в новом кирпичном доме. ДОМ СДАН!**

Квартира с отдельными комнатами, отделка - стяжка пола и штукатурка (стены), разводка электрики по квартире, радиаторы отопления.

Территория закрытая, все объекты инфраструктуры рядом.

**Гарантия юридической чистоты сделки от компании !**

**☎Звоните ! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас !**

Рады будем ответить на все ваши вопросы

Лот №406028

**О доме**

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 2021

Этажей в доме: 16

Грузовой лифт: 1

[Узнать больше о доме](#)

№ 2860797069 - 29 ноября в 15:38 - 1479 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

# Продается 2-комнатная квартира, 68.11 м², Тула, новомедвенский проезд, 26

[ЖК «Щегловка-СМАРТ», г. Тула](#)

5 414 745 ₽ цена за м²  
79 500 ₽

[г. Тула](#)  
новомедвенский проезд, 26

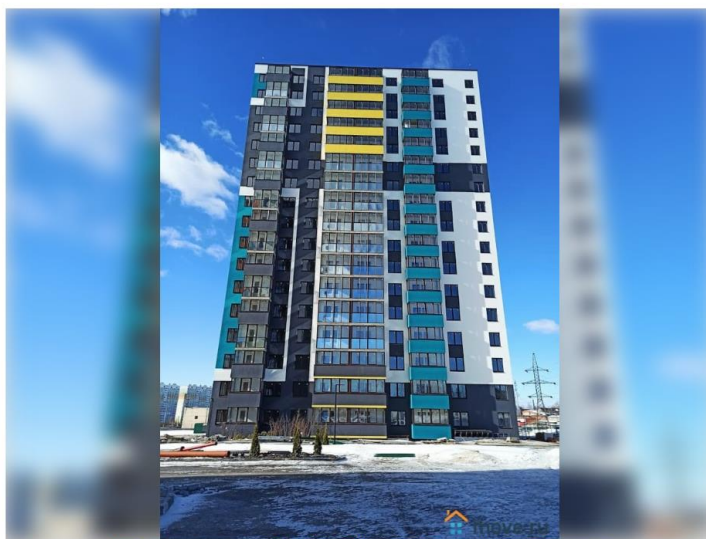
★ [Добавить в избранное](#)

[В ипотеку от 33 769 ₽/мес](#)



🕒 26 апреля 📍 78 (+1 за сегодня) 🔄 Обновлено 13 октября

📄 [Пожаловаться](#) 📌 [Заметка](#) 🖨️ [Печать](#) 📄 [PDF](#)



## Квартира в продаже

Цена:	5 414 745 ₽	Общая площадь:	68.11 м²
Цена за м²:	79 500 ₽	Жилая площадь:	22.91 м²
Количество комнат:	2	Площадь кухни:	25.15 м²
Этаж:	1/17	Дата публикации:	26 апреля
Тип объекта:	квартира	Дата обновления:	13 октября
Тип объявления:	в новостройке	ID:	690-015-622-3

## Дополнительная информация

Возможна ипотека:	да	Вид из окна:	во двор
Ремонт:	без отделки	Лифт:	да
Тип балкона:	2 балкона	Мебель:	да
Тип санузла:	совмещенный		

## Информация о доме

Новостройка:	<a href="#">ЖК «Щегловка-СМАРТ», г. Тула</a>
Застройщик:	<a href="#">ООО «Солидарность»</a>
Адрес:	<a href="#">г. Тула</a> новомедвенский проезд 26
Этап строительства:	Сдан
Тип здания:	Монолитно-кирпичное
Год постройки:	2021 год
Этажность:	17
Класс жилья:	Комфорт класс
Количество корпусов:	2
Охрана:	закрытая территория, видеонаблюдение

## Описание

Дом СДАН!  
Квартира удобной ЕВРО планировки 68,11 кв.м: 2 отдельные спальни, просторная гостиная, гардеробная комната, 2 застекленных балкона, удобная прихожая и санузел.

В цену квартиры включена качественная белая отделка от застройщика:

- ровные стены и углы 90°;
- ровный пол с шумоизоляцией;
- теплые окна надежной марки RENAU;
- современная приточная вентиляция;
- качественные стальные радиаторы отопления с регулировкой подачи тепла;
- добротные металлические входные двери;
- теплое остекление лоджий и балконов!

В подъезде стильная отделка, лифты Otis, кладовые помещения!

Шикарное благоустройство двора: озеленение с большой новогодней елью, игровые площадки с безопасным прорезиненным покрытием, тротуары с плиткой BRAER, огороженная территория, шлагбаум, круглосуточное видео наблюдение.

На квартиру выделяется индивидуальная парковка во дворе!!!

Спешите, предложение ограничено!!!

Продажа от застройщика! Любые сертификаты, ипотека с гос. поддержкой, военная ипотека! полное сопровождение сделки и помощь в решении сопутствующих вопросов бесплатно!

Арт. 11145292

## Информация

Продам 2-комнатную квартиру без отделки общей площадью 68.11 кв.м. в ЖК «Щегловка-СМАРТ» от застройщика ООО «Солидарность», расположенную по адресу Тульская область, Тула, новомедвенский проезд, 26, цена 5 414 745 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Квартиры](#)» портала недвижимости Move.ru.



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 748



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 413687

Настоящий диплом выдан Сергиенко  
Георгию Анатольевичу  
в том, что он(а) с 07 октября 2002 по 17 мая 2003 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте  
«Валкинскийградская высшая  
школа управления»  
по программе «Профессиональная оценка  
и экспертиза объектов и прав собственности  
«Специализация: Оценка стоимости  
предприятий (бизнеса)»  
Государственная аттестационная комиссия решением от 17 мая 2003 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Сергиенко  
Георгия Анатольевича  
на ведение профессиональной деятельности в сфере «Профессиональ-  
ная оценка и экспертиза объектов и прав  
собственности, специализация: Оценка  
стоимости предприятий (бизнеса)»  
М. П. Института «Валкинскийградская  
Ректор (директор) Сергей  
Город Валкинскийград 2003

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 6191



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Сергиенко  
Георгию Анатольевичу  
в том, что он(а) с 06 февраля 2012 г. по 14 апреля 2012  
повышал(а) свою квалификацию в (на) ФГБОУ ВПО, Санкт-Петербургский  
государственный инженерно-технический университет  
по программе:  
«Основная деятельность»  
в объеме 104 часов  
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам  
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательное дисциплинарное</u>	<u>42</u>	
<u>Дисциплинарное по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в наименование организации:  
выполнил(а) итоговую работу на тему Итого  
М. П. ФГБОУ ВПО, Санкт-Петербургский  
Ректор (директор) Сергей  
Город Санкт-Петербург 2012

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

23.07.2021  
дата выдачи свидетельства

№ 01302  
номер свидетельства

**Сергиенко**  
**Георгий Анатольевич**

ИНН 390504803010

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. Адыгейская набережная, д.98

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350059, Краснодарский край  
г. Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1

тел/факс: 8 -800-500-61-81  
E-mail: sro.rao@yufu@gmail.com  
www.sro-rao.ru

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению  
Сергиенко Георгия Анатольевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Сергиенко Георгий Анатольевич

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
«**23**» **июля 2021** года за регистрационным номером **№ 01238**.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 022829-1 от 25.06.2021, выданный ФБУ  
"Федеральный ресурсный центр".

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» декабря 2022г.

Дата составления выписки «23» декабря 2022г.

Президент СРО РАО



К. Ю. Кулаков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022829-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Сергиенко Георгию Анатольевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

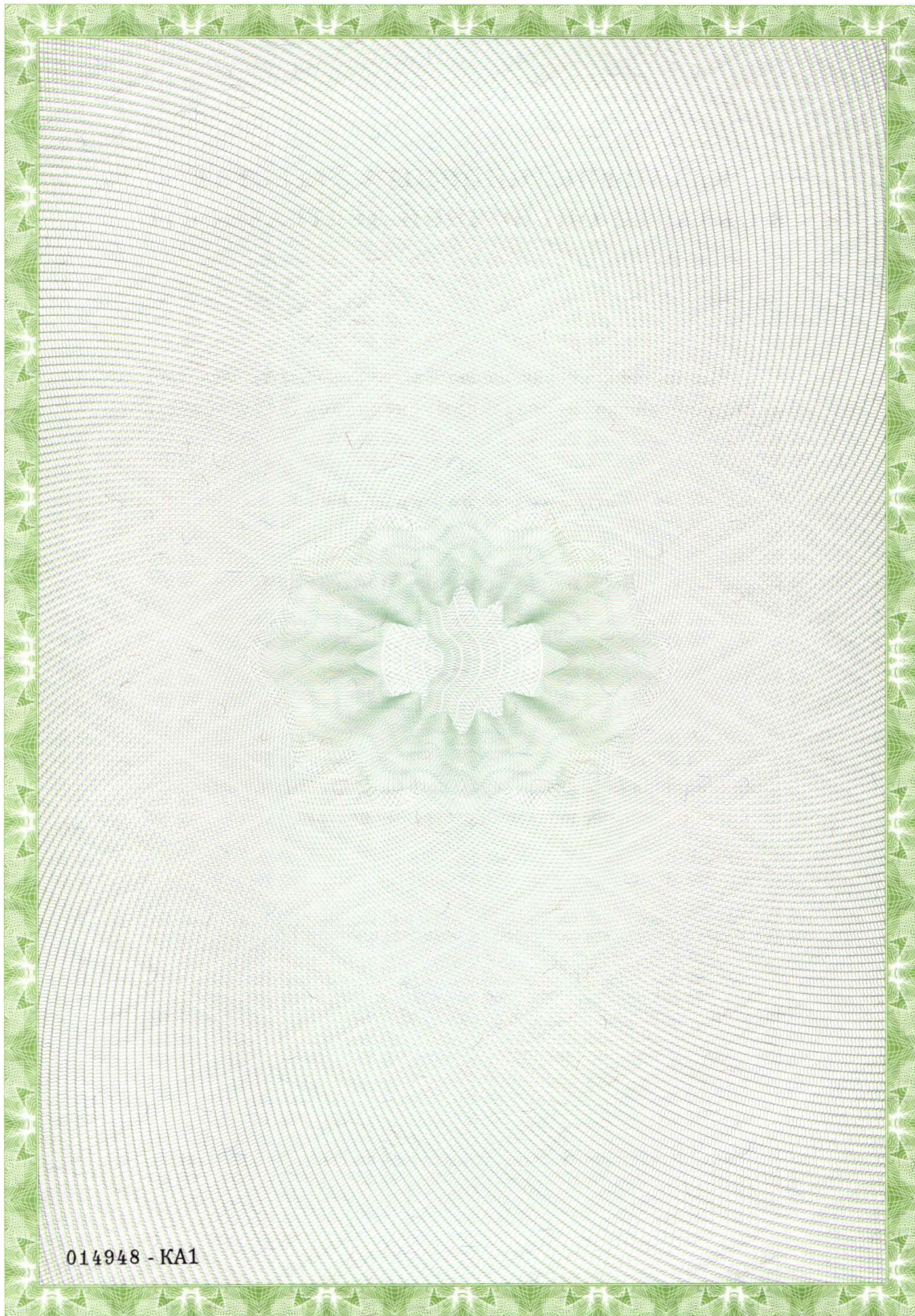
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » июня 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 464





**СТРАХОВОЙ ПОЛИС** № 23670B4000170 **INSURANCE POLICY**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Сергиенко Георгий Анатольевич**

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования):** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) 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 (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	13 500 руб. 00 коп. (Тринадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,045%
---	--------

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «25» декабря 2023 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «26» декабря 2023 г.	по «25» декабря 2024 г.
-------------------------------------	------------------------	-------------------------

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)**.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств).

Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 3 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121532, Москва, ул. Островная, д. 4

Калининградский филиал: г. Калининград, ул. Фрунзе, 31

От имени Страховщика:

С.Э. Стаглицкий

ИНН 50/0225674 КПП 50/0225601 ОГРН 50270001241 к/с 30101810400000000225 - БИК 044525225 - ОАО «Сбербанк России» г. Москва

4, Островная ул., Москва, 121532 Россия | тел: +7 (495) 785-27-76 | факс: +7 (495) 785-34-34 | www.vsk.ru | Лицензия ФССН №0021/77 121532, Москва, ул. Островная, 4 | тел: (495) 785-27-76 | факс: (495) 624-34-34

Место выдачи Страхового полиса: г. Калининград

Дата выдачи: «12» декабря 2023 г.

**ПОЛИС**  
**к договору страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки**  
**№ 922/2560123889**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 11 » Марта 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	<b>ООО «Независимый центр «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»</b> Юридический адрес: 236000, РФ, г. Калининград, Д. Донского, д.18 ОГРН:1023900993786, ИНН: 3906095790.
1. Срок действия полиса:	<b>С 00 часов 00 минут « 18 » Марта 2024 г.</b> <b>по 24 часа 00 минут « 17 » Марта 2025 г.</b>
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с « 18 » марта 2023 года. 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	<b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	<b>25 400 (Двадцать пять тысяч четыреста) рублей</b>
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2560123889 от 11.03.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	<b>ПУСЬКОВ ЕВГЕНИЙ СТАНИСЛАВОВИЧ</b> Код [63458719]

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:  / Стойко Т. В. /  
М.П. (подпись)

Страховщик:  / Ляпин В.С. /  
М.П. (подпись, подлинно)

**12.8. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ**

**Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Курской области**  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.12.2023г. поступившего на рассмотрение 05.12.2023г. сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 419
05.12.2023г. № КУВИ-001/2023-273605443			
Кадастровый номер:	71:30:030805:1757		
Номер кадастрового квартала:	71:30:030805		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.06.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Тульская область, город Тула, Пролетарский район, улица Хворостухина, д. 25		
Площадь, м2:	17289		
Назначение:	Многоквартирный дом		
Наименование:	«Многоквартирный многоквартирный жилой дом (корпус 10)»		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	19, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2018		
Год завершения строительства:	2018		
Кадастровая стоимость, руб.:	721065895.85		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:30:030805:42		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 00B056B7401C338D2B3576ACDC8425108	полное наименование должности	инициалы, фамилия
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024		

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 419
05.12.2023г. № КУВИ-001/2023-273605443			
Кадастровый номер:	71:30:030805:1757		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	71:30:030805:1758, 71:30:030805:1759, 71:30:030805:1760, 71:30:030805:1761, 71:30:030805:1762, 71:30:030805:1763, 71:30:030805:1764, 71:30:030805:1765, 71:30:030805:1766, 71:30:030805:1767, 71:30:030805:1768, 71:30:030805:1769, 71:30:030805:1770, 71:30:030805:1771, 71:30:030805:1772, 71:30:030805:1773, 71:30:030805:1774, 71:30:030805:1775, 71:30:030805:1776, 71:30:030805:1777, 71:30:030805:1778, 71:30:030805:1779, 71:30:030805:1780, 71:30:030805:1781, 71:30:030805:1782, 71:30:030805:1783, 71:30:030805:1784, 71:30:030805:1785, 71:30:030805:1786, 71:30:030805:1787, 71:30:030805:1788, 71:30:030805:1789, 71:30:030805:1790, 71:30:030805:1791, 71:30:030805:1792, 71:30:030805:1793, 71:30:030805:1794, 71:30:030805:1795, 71:30:030805:1796, 71:30:030805:1797, 71:30:030805:1798, 71:30:030805:1799, 71:30:030805:1800, 71:30:030805:1801, 71:30:030805:1802, 71:30:030805:1803, 71:30:030805:1804, 71:30:030805:1805, 71:30:030805:1806, 71:30:030805:1807, 71:30:030805:1808, 71:30:030805:1809, 71:30:030805:1810, 71:30:030805:1811, 71:30:030805:1812, 71:30:030805:1813, 71:30:030805:1814, 71:30:030805:1815, 71:30:030805:1816, 71:30:030805:1817, 71:30:030805:1818, 71:30:030805:1819, 71:30:030805:1820, 71:30:030805:1821, 71:30:030805:1822, 71:30:030805:1823, 71:30:030805:1824, 71:30:030805:1825, 71:30:030805:1826, 71:30:030805:1827, 71:30:030805:1828, 71:30:030805:1829, 71:30:030805:1830, 71:30:030805:1831, 71:30:030805:1832, 71:30:030805:1833, 71:30:030805:1834, 71:30:030805:1835, 71:30:030805:1836, 71:30:030805:1837, 71:30:030805:1838, 71:30:030805:1839, 71:30:030805:1840, 71:30:030805:1841, 71:30:030805:1842, 71:30:030805:1843, 71:30:030805:1844, 71:30:030805:1845, 71:30:030805:1846, 71:30:030805:1847, 71:30:030805:1848, 71:30:030805:1849, 71:30:030805:1850, 71:30:030805:1851, 71:30:030805:1852, 71:30:030805:1853, 71:30:030805:1854, 71:30:030805:1855, 71:30:030805:1856, 71:30:030805:1857, 71:30:030805:1858, 71:30:030805:1859, 71:30:030805:1860, 71:30:030805:1861, 71:30:030805:1862, 71:30:030805:1863, 71:30:030805:1864, 71:30:030805:1865, 71:30:030805:1866, 71:30:030805:1867, 71:30:030805:1868, 71:30:030805:1869, 71:30:030805:1870, 71:30:030805:1871, 71:30:030805:1872, 71:30:030805:1873, 71:30:030805:1874, 71:30:030805:1875, 71:30:030805:1876, 71:30:030805:1877, 71:30:030805:1878, 71:30:030805:1879, 71:30:030805:1880, 71:30:030805:1881, 71:30:030805:1882, 71:30:030805:1883, 71:30:030805:1884, 71:30:030805:1885, 71:30:030805:1886, 71:30:030805:1887, 71:30:030805:1888, 71:30:030805:1889, 71:30:030805:1890, 71:30:030805:1891, 71:30:030805:1892, 71:30:030805:1893, 71:30:030805:1894, 71:30:030805:1895, 71:30:030805:1896, 71:30:030805:1897, 71:30:030805:1898, 71:30:030805:1899, 71:30:030805:1900, 71:30:030805:1901, 71:30:030805:1902, 71:30:030805:1903, 71:30:030805:1904, 71:30:030805:1905, 71:30:030805:1906, 71:30:030805:1907, 71:30:030805:1908, 71:30:030805:1909, 71:30:030805:1910, 71:30:030805:1911, 71:30:030805:1912, 71:30:030805:1913, 71:30:030805:1914, 71:30:030805:1915, 71:30:030805:1916, 71:30:030805:1917, 71:30:030805:1918, 71:30:030805:1919, 71:30:030805:1920, 71:30:030805:1921, 71:30:030805:1922, 71:30:030805:1923, 71:30:030805:1924, 71:30:030805:1925, 71:30:030805:1926, 71:30:030805:1927, 71:30:030805:1928, 71:30:030805:1929, 71:30:030805:1930, 71:30:030805:1931, 71:30:030805:1932, 71:30:030805:1933, 71:30:030805:1934, 71:30:030805:1935, 71:30:030805:1936, 71:30:030805:1937		



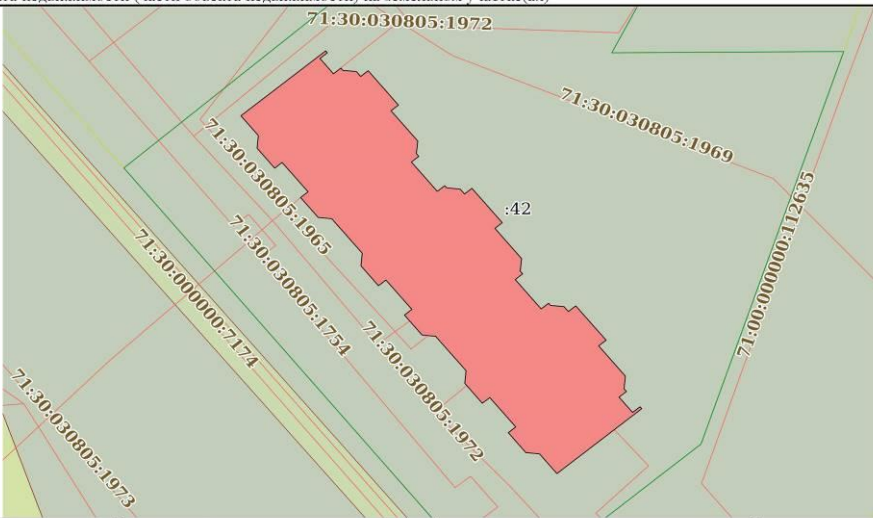
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 00B056B7401C338D2B3576ACDC8425108	полное наименование должности	инициалы, фамилия
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 419
05.12.2023г. № КУВИ-001/2023-273605443			
Кадастровый номер:	71:30:030805:1757		
	71:30:030805:1938, 71:30:030805:1939, 71:30:030805:1940, 71:30:030805:1941, 71:30:030805:1942, 71:30:030805:1943, 71:30:030805:1944, 71:30:030805:1945, 71:30:030805:1946, 71:30:030805:1947, 71:30:030805:1948, 71:30:030805:1949, 71:30:030805:1950, 71:30:030805:1951, 71:30:030805:1952, 71:30:030805:1953, 71:30:030805:1954, 71:30:030805:1955, 71:30:030805:1956, 71:30:030805:1957, 71:30:030805:1958, 71:30:030805:1959, 71:30:030805:1960, 71:30:030805:1961, 71:30:030805:1962, 71:30:030805:1963, 71:30:030805:1964, 71:30:030805:1978, 71:30:030805:2139, 71:30:030805:2140		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Власов Владислав Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ "РОССТРОЙ", 7736229064		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 419
05.12.2023г. № КУВИ-001/2023-273605443			
Кадастровый номер:	71:30:030805:1757		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

**Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Курской области**  
полное наименование органа регистрации прав


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.12.2023, поступившего на рассмотрение 05.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 282
05.12.2023г. № КУВИ-001/2023-273610115			
Кадастровый номер:	71:30:030805:1273		
Номер кадастрового квартала:	71:30:030805		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.01.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Тульская область, город Тула, Пролетарский район, ул. Хворостухина, д.29		
Площадь, м2:	9430		
Назначение:	Многokвартирный дом		
Наименование:	Многokэтажный многоквартирный жилой дом (корпус 14)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	19, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2017		
Год завершения строительства:	2017		
Кадастровая стоимость, руб.:	386261138,02		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:30:030805:24		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0668056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Лист 2

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 282
05.12.2023г. № КУВИ-001/2023-273610115			
Кадастровый номер:	71:30:030805:1273		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	71:30:030805-1274, 71:30:030805-1275, 71:30:030805-1276, 71:30:030805-1277, 71:30:030805-1278, 71:30:030805-1279, 71:30:030805-1280, 71:30:030805-1281, 71:30:030805-1282, 71:30:030805-1283, 71:30:030805-1284, 71:30:030805-1285, 71:30:030805-1286, 71:30:030805-1287, 71:30:030805-1288, 71:30:030805-1289, 71:30:030805-1290, 71:30:030805-1291, 71:30:030805-1292, 71:30:030805-1293, 71:30:030805-1294, 71:30:030805-1295, 71:30:030805-1296, 71:30:030805-1297, 71:30:030805-1298, 71:30:030805-1299, 71:30:030805-1300, 71:30:030805-1301, 71:30:030805-1302, 71:30:030805-1303, 71:30:030805-1304, 71:30:030805-1305, 71:30:030805-1306, 71:30:030805-1307, 71:30:030805-1308, 71:30:030805-1309, 71:30:030805-1310, 71:30:030805-1311, 71:30:030805-1312, 71:30:030805-1313, 71:30:030805-1314, 71:30:030805-1315, 71:30:030805-1316, 71:30:030805-1317, 71:30:030805-1318, 71:30:030805-1319, 71:30:030805-1320, 71:30:030805-1321, 71:30:030805-1322, 71:30:030805-1323, 71:30:030805-1324, 71:30:030805-1325, 71:30:030805-1326, 71:30:030805-1327, 71:30:030805-1328, 71:30:030805-1329, 71:30:030805-1330, 71:30:030805-1331, 71:30:030805-1332, 71:30:030805-1333, 71:30:030805-1334, 71:30:030805-1335, 71:30:030805-1336, 71:30:030805-1337, 71:30:030805-1338, 71:30:030805-1339, 71:30:030805-1340, 71:30:030805-1341, 71:30:030805-1342, 71:30:030805-1343, 71:30:030805-1344, 71:30:030805-1345, 71:30:030805-1346, 71:30:030805-1347, 71:30:030805-1348, 71:30:030805-1349, 71:30:030805-1350, 71:30:030805-1351, 71:30:030805-1352, 71:30:030805-1353, 71:30:030805-1354, 71:30:030805-1355, 71:30:030805-1356, 71:30:030805-1357, 71:30:030805-1358, 71:30:030805-1359, 71:30:030805-1360, 71:30:030805-1361, 71:30:030805-1362, 71:30:030805-1363, 71:30:030805-1364, 71:30:030805-1365, 71:30:030805-1366, 71:30:030805-1367, 71:30:030805-1368, 71:30:030805-1369, 71:30:030805-1370, 71:30:030805-1371, 71:30:030805-1372, 71:30:030805-1373, 71:30:030805-1374, 71:30:030805-1375, 71:30:030805-1376, 71:30:030805-1377, 71:30:030805-1378, 71:30:030805-1379, 71:30:030805-1380, 71:30:030805-1381, 71:30:030805-1382, 71:30:030805-1383, 71:30:030805-1384, 71:30:030805-1385, 71:30:030805-1386, 71:30:030805-1387, 71:30:030805-1388, 71:30:030805-1389, 71:30:030805-1390, 71:30:030805-1391, 71:30:030805-1392, 71:30:030805-1393, 71:30:030805-1394, 71:30:030805-1395, 71:30:030805-1396, 71:30:030805-1397, 71:30:030805-1398, 71:30:030805-1399, 71:30:030805-1400, 71:30:030805-1401, 71:30:030805-1402, 71:30:030805-1403, 71:30:030805-1404, 71:30:030805-1405, 71:30:030805-1406, 71:30:030805-1407, 71:30:030805-1408, 71:30:030805-1409, 71:30:030805-1410, 71:30:030805-1411, 71:30:030805-1412		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Власов Владислав Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ "РОССТРОЙ", 7736229064		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0668056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 282
05.12.2023г. № КУВИ-001/2023-273610115			
Кадастровый номер:		71:30:030805:1273	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ