

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 07/05/2026-2

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:23) общей площадью 25 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:24) общей площадью 40 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:419), назначение: нежилое, общей площадью 10,9 кв.м., адрес: Тульская область, р-н Алексинский, д Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18 Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:561), назначение: нежилое, общей площадью 35 кв.м., адрес: Тульская область, Алексинский район, Александровский с.о., дер. Александровка, в районе ул. Советская, д.18
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	Определённая стоимость будет использована в ходе реализации имущества должника Тюренковой Л.В.
ВИД СТОИМОСТИ	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
ЗАКАЗЧИК	Овсеевич Яков Янович Паспорт РФ серия 4521 № 190594, выдан ГУ МВД России по г. Москве 24.03.2021 г., код подразделения 770-094
ДАТА ОЦЕНКИ	11.06.2026 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	11.06.2026 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «ПРОФИТ ЭКСПЕРТ ГРУПП»

Юридический адрес 115191, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ

ДОНСКОЙ, ПЕР ДУХОВСКОЙ, Д. 17, СТР. 15, ПОМЕЩ. 8/Н

Фактический адрес 115191, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 15, офис 31

profitexpertgroup@mail.ru

+7-917-218-18-88

Уважаемый Заказчик!

В соответствии с договором № 07/05/2026-2 от 07.05.2026 г. ООО «ПРОФИТ ЭКСПЕРТ ГРУПП», в лице специалиста - оценщика Замулиной Светланы Александровны, произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки

Оценка объекта произведена по состоянию на 11.06.2026 и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» (ФЗ №135 от 29.07.98 г с изменениями), а также Федеральных стандартов оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утв. Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. и ФСО N 7, утв. Приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.)

Результаты оценки, проведенные расчеты, анализ исходной информации и рыночных данных приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. В процессе проведения расчетов, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа, с применением существующих методик, получены результаты, которые позволяют сделать вывод о том, что

№	Наименование	итоговая рыночная стоимость ¹ объекта оценки по состоянию на 11.06.2026, руб.
1	Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:23) общей площадью 25 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская	29 000 руб.
2	Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:24) общей площадью 40 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская	46 000 руб.
3	Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:419), назначение: нежилое, общей площадью 10,9 кв.м., адрес: Тульская область, р-н Алексинский, д. Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18	64 000 руб.
4	Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:561), назначение: нежилое, общей площадью 35 кв.м., адрес: Тульская область, Алексинский район, Александровский с.о., дер. Александровка, в районе ул. Советская, д.18	205 000 руб.
ИТОГО		344 000 руб.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ (№135-ФЗ от 29.07.98 г.)

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу

С уважением, оценщик

Директор ООО «ПРОФИТ ЭКСПЕРТ ГРУПП»



Замулина С.А./

Халявко Е. А./

¹ 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 (ФСО I, утв. Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.)

СОДЕРЖАНИЕ

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	6
4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.2 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
6.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ.....	17
7.1 ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	17
7.2 ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ	19
7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	20
7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	21
7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	23
7.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	26
8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	27
9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	28
9.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ СОГЛАСНО ИСТ. [6].....	28
9.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ СОГЛАСНО ИСТ. [8].....	31
9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	33
11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	38
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЯ	49

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая зарегистрированные права на объект оценки	Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:23) общей площадью 25 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:24) общей площадью 40 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:419), назначение: нежилое, общей площадью 10,9 кв.м., адрес: Тульская область, р-н Алексинский, д. Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18 Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:561), назначение: нежилое, общей площадью 35 кв.м., адрес: Тульская область, Алексинский район, Александровский с.о., дер. Александровка, в районе ул. Советская, д.18 собственность
Субъект права	Тюренкова Людмила Васильевна
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Цель оценки	Определённая стоимость будет использована в ходе реализации имущества должника Тюренковой Л.В.
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределёнными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 11.06.2026 г. 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании Рыночная стоимость в соответствии с ФСО II, утв. Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. «Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - 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»
Дата оценки	11.06.2026 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Доступ к объекту не предоставлен, состояние принято по данным заказчика, как удовл. Фото предоставлено заказчиком. Данные считаются достоверными.
Период (срок) проведения работ по оценке:	07.05.2026 г. по 11.06.2026 г.
Специальные допущения	Не предусмотрены
Иные существенные допущения	Вне зависимости от вида оформленного права, оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений права. Доступ к объекту не предоставлен, состояние принято по данным заказчика, как удовл. Фото предоставлено заказчиком. Данные считаются достоверными Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 3.
Ограничения оценки	-отсутствие личного осмотра оценщика не влияет на достоверность итоговой величины, так как объект оценки не имеет конструктивные особенности, которые устанавливаются только в ходе личного осмотра. Все особенности объекта оценки возможно установить по предоставленным данным. - стоимость действительна с учетом принятых специальных допущений.

	- все обусловленные выше допущения соответствуют цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не противоречат законодательству Российской Федерации и согласованы Заказчиком и Оценщиком в задании на оценку и раскрыты в Отчете об оценке. - все обусловленные выше ограничения в отношении источников информации и объема исследования согласованы Заказчиком и Оценщиком в задании на оценку и раскрыты в Отчете об оценке. - принято условие, что с учетом обусловленных выше ограничений оценки Оценщик может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки, а объем исследований достаточен для получения достоверного результата оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ (п.п. 8 п. 3 ФСО IV).
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Копии документов представлены в Приложении А к Отчету
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Нет сведений
Формы 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. Валюта представления итоговой стоимости – рубли Российской Федерации
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не требуется указания
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Иная информация, предусмотренная ФСО 7 для отражения в задании на оценку	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:23) общей площадью 25 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:24) общей площадью 40 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская

	Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:419), назначение: нежилое, общей площадью 10,9 кв.м., адрес: Тульская область, р-н Алексинский, д Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18 Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:561), назначение: нежилое, общей площадью 35 кв.м., адрес: Тульская область, Алексинский район, Александровский с.о., дер. Александровка, в районе ул. Советская, д.18
Прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости	Вне зависимости от вида оформленного права, оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений права.
Ограничения и обременения прав	согласно выписке из ЕГРН
Иные расчетные величины	Не требуется указания

2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

- Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки

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

Информация о документах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Основание для использования стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Обязателен к применению	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Стандарт обязателен к применению	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Стандарт обязателен к применению	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	Стандарт обязателен к применению	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	Стандарт обязателен к применению	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Стандарт обязателен к применению	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО I- VI, и является обязательным к применению при оценке недвижимости	
	Стандарты оценщиков СРО РАО	В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.	http://www.sro-rao.ru/01.01.04.03/271.aspx

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации;
 2. Согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
 3. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально;
 4. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.
 5. 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 обнаружение.
 6. В силу специфики используемых при расчетах программных продуктов, в расчетных таблицах приводятся округленные значения, однако расчеты ведутся с использованием точных значений. Поэтому при пересчете по округленным значениям могут быть получены результаты, несколько отличающиеся от указанных в Отчете.
 7. На величине рыночной стоимости отражаются чрезвычайные обстоятельства, так как рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной периодом пандемии и обстоятельствами, связанными со специальной военной операцией, проводимой с 24.02.2022 г. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости
 8. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки
 9. Условия и значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными. При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным; После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.
 10. Информация об объектах аналогах соответствует принципу достаточности и достоверности. Копия предложения представлена в приложении отчета. Недостающие сведения о характеристиках аналогах собраны в ходе интервьюирования продавца по указанному телефону. Данные продавца считаются достоверными
 11. В отчете использованы достоверные источники информации
- Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:
12. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
 13. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
 14. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
 15. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
 16. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.
 17. иные, указанные в задании на оценку

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1 Сведения о заказчике оценки

Заказчик оценки	Овсеевич Яков Янович Паспорт РФ серия 4521 № 190594, выдан ГУ МВД России по г. Москве 24.03.2021 г., код подразделения 770-094
-----------------	---

4.2 Сведения об оценщике

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОФИТ ЭКСПЕРТ ГРУПП"
Сокращенное наименование	ООО «ПРОФИТ ЭКСПЕРТ ГРУПП»
Юридический адрес	115191, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДОНСКОЙ, ПЕР ДУХОВСКОЙ, Д. 17, СТР. 15, ПОМЕЩ. 8/Н
Фактический адрес	115191, г. Москва, пер. Духовской, д. 17, стр. 15, офис 31
ИНН/КПП	9718139735 / 772601001

ОГРН	ОГРН: 1197746374902, Дата присвоения ОГРН: 10.06.2019
Расчетный счет	р/с 40702810300000252409 ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»
Корреспондентский счет	30101810400000000555
БИК	044525555
Директор	Халявко Евгений Александрович. Действует на основании УСТАВА
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщики заключил договор:	Настоящим ООО «ПРОФИТ ЭКСПЕРТ ГРУПП» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ПРОФИТ ЭКСПЕРТ ГРУПП» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценочной компании:	Профессиональная деятельность ООО застрахована АО «Альфа страхование». Страховой полис № 0191R/776/50003/25. Страховая сумма (цифрами и прописью): 10 000 000 руб. (десять миллионов) рублей. С «22» июля 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «21» июля 2026 г. (Период страхования) АО "АльфаСтрахование" (ИНН 7713056834 КПП 772501001): Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

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

Фамилия, имя, отчество	Замулина Светлана Александровна			
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации Оценщиков	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков (Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков», реестровый номер № 00876 от «13» декабря 2016 года. Дата выдачи: 13 декабря 2016 года. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации от 13.12.2016 № 504.			
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Тип	Номер документа	Дата документа	Образовательное учреждение
	Высшее	103418 0268003	11.06.2014	ФГБОУ ВПО "Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет"
	Доп. проф.	772404666044	29.09.2016	НО ЧУ ВО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия"
Квалификационный аттестат	Номер аттестата	Направление	Дата	Наименование образовательного учреждения
	035957-3	Оценка бизнеса	15.03.2024	ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"
	035952-2	Оценка движимого имущества	15.03.2024	
	035951-1	Оценка недвижимости	15.03.2024	
Стаж работы в оцен. деят- ти	С 2014 г.			
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Профессиональная деятельность оценщика застрахована Пензенским филиалом АО «Альфа страхование». Страховой полис №6003R/776/50043/25. Страховая сумма (цифрами и прописью): 30 000 000 руб. (тридцать миллионов) рублей. Срок действия: с 01.12.2024 г. по 30.11.2026 г. Место нахождения страховщика: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 31 стр.			
Сведения о независимости Оценщиков:	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального Закона от 29.07.1998 № 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.			

Детализация проведенных работ касаясь настоящего отчёта	Полный перечень работ по оценке объекта оценки согласно законодательству, регулирующему оценочную деятельность
---	--

5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1 Основание для проведения оценщиком оценки и общая информация, идентифицирующая объект оценки

Основание для проведения оценки	договор № 07/05/2026-2 от 07.05.2026 г.
Порядковый номер отчета и дата составления отчета	Отчет об оценке № 07/05/2026-2 от 11.06.2026 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:23) общей площадью 25 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:24) общей площадью 40 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:419), назначение: нежилое, общей площадью 10,9 кв.м., адрес: Тульская область, р-н Алексинский, д. Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18 Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:561), назначение: нежилое, общей площадью 35 кв.м., адрес: Тульская область, Алексинский район, Александровский с.о., дер. Александровка, в районе ул. Советская, д.18

5.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.			Итоговое (округленное) значение рыночной стоимости, руб.
	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	
Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:23) общей площадью 25 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская	не используется	не используется	28 650 руб.	29 000 руб.
Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:24) общей площадью 40 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская	не используется	не используется	45 840 руб.	46 000 руб.
Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:419), назначение: нежилое, общей площадью 10,9 кв.м., адрес: Тульская область, р-н Алексинский, д. Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18	не используется	не используется	63 830 руб.	64 000 руб.
Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:561), назначение: нежилое, общей площадью 35 кв.м., адрес: Тульская область, Алексинский район, Александровский с.о., дер. Александровка, в районе ул. Советская, д.18	не используется	не используется	204 960 руб.	205 000 руб.

5.3 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.

2. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране».
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;
4. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 5%;

5.4 Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия [4]

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

5.5 План ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Договор № 07/05/2026-2 от 07.05.2026 г.
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено, оценщиком для проведения оценки получена документация, представленная в приложении А
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Доступ к объекту не предоставлен, состояние принято по данным заказчика, как удовл. Данные считаются достоверными. Отсутствие личного осмотра оценщика не влияет на достоверность итоговой величины, так как объект оценки не имеет конструктивные особенности, которые устанавливаются только в ходе личного осмотра. Все особенности объекта оценки возможно установить по предоставленным данным
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, представленные в приложении А	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление особенностей Объекта оценки, права, на который оцениваются, а также соответствия фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах	Проведено
Установление данных об	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов,	Проведено

обременений на Объект оценки	содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	
Установление данных об имуществе являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права, на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы учета либо учета в иных регистрах).	В данной работе не требуется
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей.	В данной работе не требуется

5.6 Используемая терминология

1. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.
2. Согласно федеральному закону [1] 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.
3. Согласно федеральному закону [1] под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона [1].
4. Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. (п. 6 ФСО-I [2]).
5. 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. (п. 7 ФСО-I [2]).
6. Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (п. 8 ФСО-I [2]).
7. 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. (п. 9 ФСО-I [2]).
8. 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. (п. 10 ФСО-I [2]).
9. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. (п. 11 ФСО-I [2]).
10. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п. 12 ФСО-I [2]).
11. 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. (п. 13 ФСО-I [2]).
12. 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. (п. 14 ФСО-I [2]).
13. Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (п. 15 ФСО-I [2]).
14. 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. (п. 16 ФСО-I [2]).

15. Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (п. 5 ФСО-II [3]).
16. Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. (п. 6 ФСО-II [3]).
17. Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи. (п. 7 ФСО-II [3]).
18. Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя. (п. 8 ФСО-II [3]).
19. Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. (п. 9 ФСО-II [3]).
20. Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - 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. (п. 13 ФСО-II [3]).
21. Рыночная стоимость основана на предположении 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. (п. 14 ФСО-II [3]).
22. 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. (п. 15 ФСО-II [3]).
23. 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. (п. 16 ФСО-II [3]).
24. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (п. 4 ФСО-V [6]).
25. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (п. 11 ФСО-V [6]).
26. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (п. 24 ФСО-V [6]).
27. Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству (п. 4 ФСО-7 [8]).

28. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (п. 226 ФСО-7 [8]).
29. Дополнительно в федеральном стандарте оценки (ФСО-7, [8]) приведено уточнение понятия объекта аналога при оценке объектов недвижимости - «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». Основная терминология, используемая в подходах представлена в разделе 9 Отчета

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Копии документов предоставлены Заказчиком данного отчета об оценке, подтверждающего достоверность информации, указанной в данных документах и содержатся в приложении к настоящему Отчету

6.2 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Исходные данные о ценах и корректировках, использованные при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными:

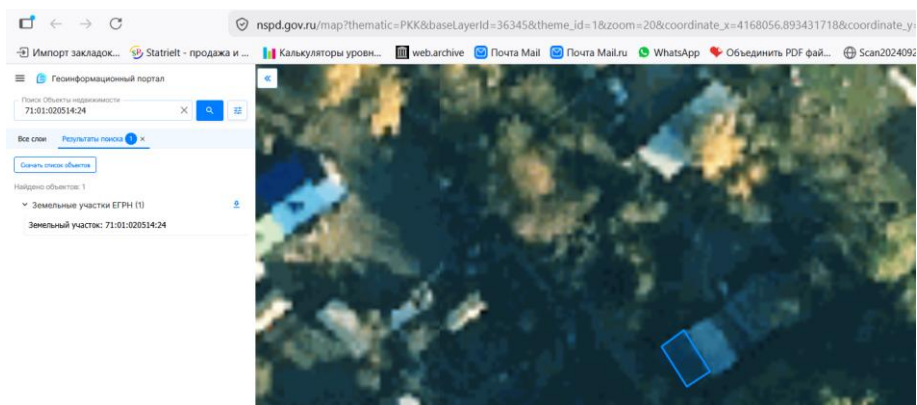
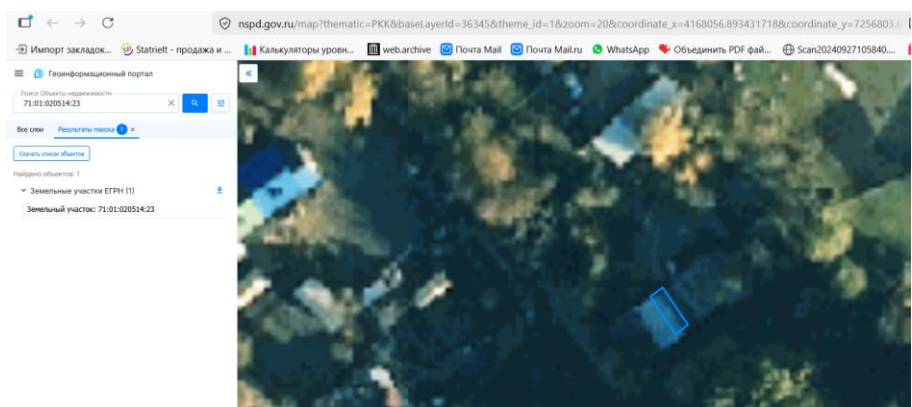
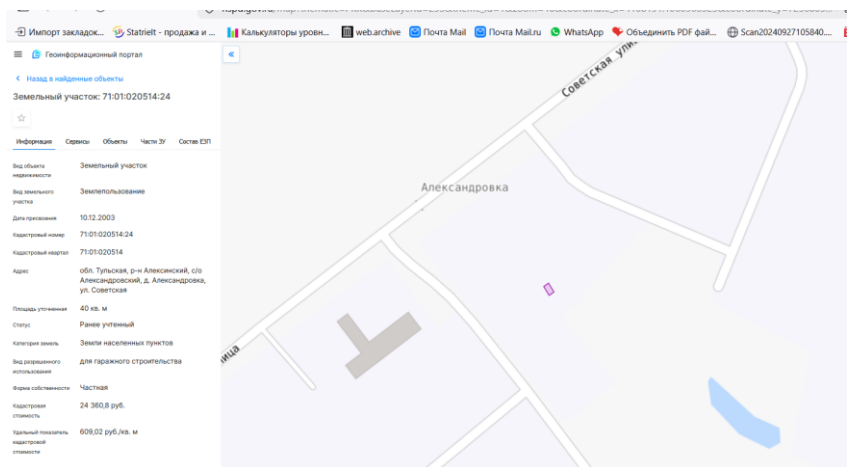
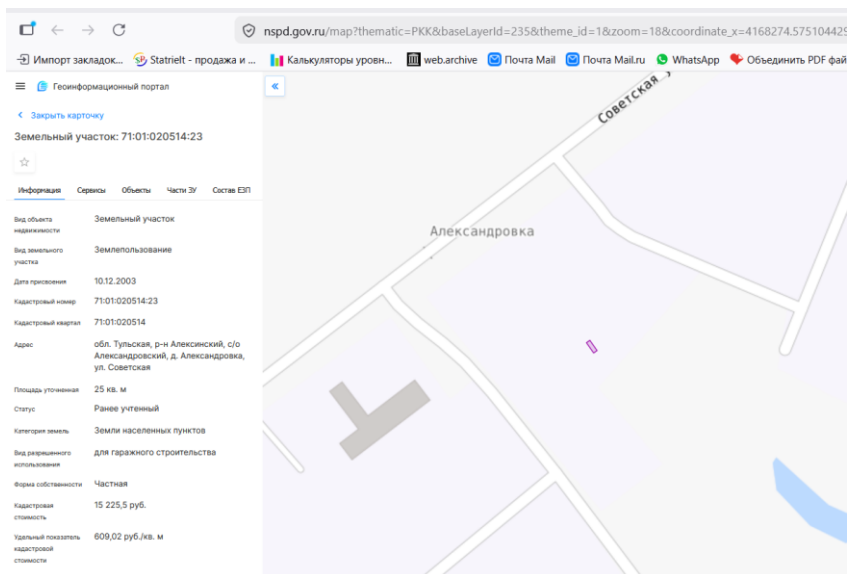
1. Перечень законодательных документов (раздел 2 настоящего отчета)
2. Информация о публичных офертах на объекты недвижимости, полученная от агентств недвижимости, специализирующихся на продаже жилой недвижимости
3. Справочная и нормативная информация, размещенная на сайтах информационно-телекоммуникационной сети "Интернет": некоммерческая организация "СтатРиэлт" ассоциация развития рынка недвижимости <https://statrielt.ru/>, профессиональная сеть "Оценщики и эксперты" <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>
4. Справочник оценщика недвижимости. Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки», Под ред. Лейфера Л.А.
5. Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам
6. Результаты поиска ценовой информации в Интернете: ссылки по тексту

6.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки Состав Объекта оценки	Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:23) общей площадью 25 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:24) общей площадью 40 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:419), назначение: нежилое, общей площадью 10,9 кв.м., адрес: Тульская область, р-н Алексинский, д. Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18 Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:561), назначение: нежилое, общей площадью 35 кв.м., адрес: Тульская область, Алексинский район, Александровский с.о., дер. Александровка, в районе ул. Советская, д.18
Субъект права	Тюренкова Людмила Васильевна
Балансовая стоимость	Не предусмотрено

Характеристика земельных участков

Кадастровый номер	71:01:020514:23	71:01:020514:24
Адрес (описание местоположения):	обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская	обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская
Площадь, кв. м.	25 кв.м.	40 кв.м.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для гаражного строительства	для гаражного строительства
Конфигурация (форма) участка	Участок имеет правильную форму. Рельеф местности: спокойный.	Участок имеет правильную форму. Рельеф местности: спокойный.
Информация об износе земельного участка	Не подвержен износу	Не подвержен износу
Информация об устаревании земельного участка	Не подвержен устареванию	Не подвержен устареванию
Особые отметки:	Нет	Нет



Тип	Гараж, назначение: нежилое,	Гараж, назначение: нежилое
кадастровый номер	71:01:020514:419	71:01:020514:561
Адрес	Тульская область, р-н Алексинский, д Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18	Тульская область, Алексинский район, Александровский с.о., дер. Александровка, в районе ул. Советская, д.18
Общая площадь, кв.м.	10,9 кв.м.	35 кв.м.
Состояние	Доступ к объекту не предоставлен, состояние принято по данным заказчика, как удовл. Данные считаются достоверными.	Доступ к объекту не предоставлен, состояние принято по данным заказчика, как удовл. Данные считаются достоверными.

Сведения об объекте

**Здание**

Дата обновления информации: 10.09.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	71:01:020514:561
Дата присвоения кадастрового номера	10.02.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Тульская область, Алексинский район, Александровский с.о., дер.Александровка, в районе ул.Советская, д.18
Площадь, кв.м	35
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	2004
Год ввода в эксплуатацию	2004

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	120628.38
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	03.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	70:202:001:003068580:0400:20000
Условный номер	71:01:52:01275:002

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 71-01/01-06/2004-0035.01 от 25.03.2004
---	--

Сведения об объекте

**Здание**

Дата обновления информации: 10.09.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	71:01:020514:419
Дата присвоения кадастрового номера	07.07.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Тульская область, р-н Алексинский, д Александровка (Александровский с/о), ул Советская, д 18
Площадь, кв.м	10.9
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Количество подземных этажей	0
Материал наружных стен	Каменные и деревянные
Год завершения строительства	1970
Год ввода в эксплуатацию	1970

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	42156.10
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	03.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	030006858
Инвентарный номер	70:202:003068580:0400:20000
Условный номер	71:01:52:01275:001

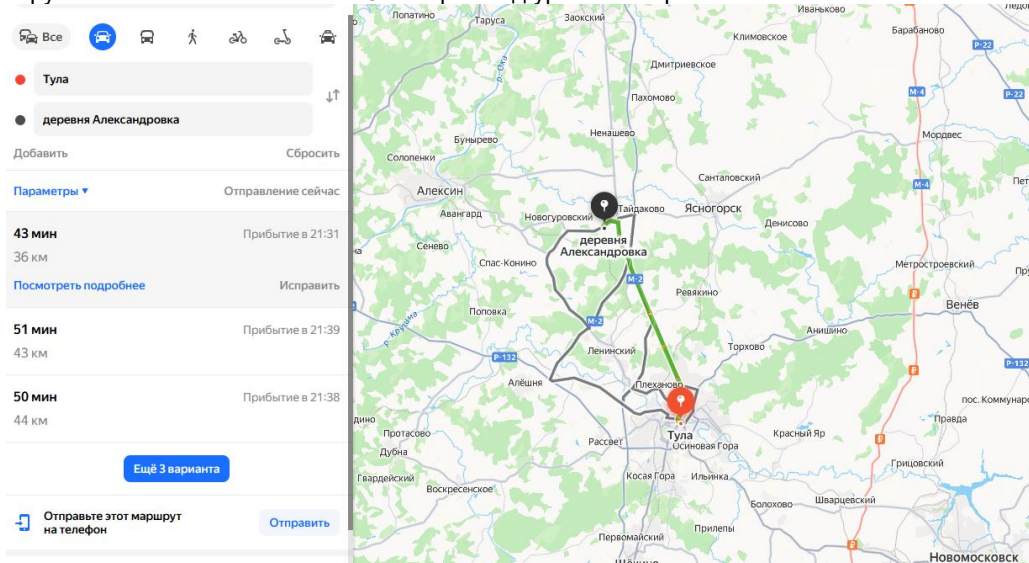
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 71-01/01-06/2004-0034.01 от 25.03.2004
---	--



Александровка — деревня в составе муниципального образования город Алексин Тульской области России.

Деревня находится в северо-западной части Тульской области, в пределах северо-восточного склона Среднерусской возвышенности, в подзоне широколиственных лесов, при автодороге 70K-013, на расстоянии примерно 21 километра (по прямой) к востоку-юго-востоку (ESE) от города Алексина, административного центра округа. Абсолютная высота — 237 метров над уровнем моря.



Иные факторы не выявлены

7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

7.1 ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ²

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2026 года ВВП вырос на +1,8% г/г после -1,1% г/г в феврале (оценка ВВП за февраль уточнена в основном в связи с пересмотром Росстатом данных по оптовой торговле). С исключением сезонного фактора ВВП вырос на +1,4% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. Динамика ВВП по итогам 1 квартала 2026 года составила -0,3% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте 2026 года вырос на +2,3% г/г после -0,9% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,2% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года в целом рост выпуска промышленности составил +0,3% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в марте показала рост на +3,0% г/г после -2,8% г/г в феврале. С исключением сезонного фактора +1,0% м/м SA. По итогам 1 квартала 2026 года динамика обрабатывающих производств составила -0,7% г/г.

4. Динамика по объемам строительных работ в марте составила -1,9% г/г после -14,0% г/г в феврале. Темпы за 1 квартал 2026 года в целом составили -10,0% г/г в основном за счёт погодного фактора в январе- феврале 2026 года.

5. Объемы оптовой торговли¹ в марте увеличились на +8,0% г/г после -1,7% г/г месяцем ранее. По итогам 1 квартала 2026 года обороты оптовой торговли изменились на -0,5% г/г относительно уровня прошлого года.

6. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в марте составила -0,5% г/г после роста на +0,4% г/г в феврале. При этом по итогам 1 квартала 2026 года положительная динамика сохранилась и составила +0,2% г/г.

По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса выросло на +1,0% г/г после -0,8% г/г в феврале, молока – изменилось на -0,9% г/г после -0,5% г/г месяцем ранее, яиц – выросло на +2,8% г/г после +1,6% г/г. По итогам 1 квартала 2026 года динамика производства яиц, мяса и молока составила +2,2% г/г, -0,3% г/г и -0,1% г/г соответственно.

7. Грузооборот транспорта без трубопроводного в марте увеличился на +1,0% г/г после +0,3 % г/г в феврале в основном за счёт роста на железнодорожном транспорте на +0,8% г/г после -5,7% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного изменился на -2,9% г/г относительно уровня прошлого года.

8. В марте 2026 года наблюдалось ускорение темпов роста потребительской активности.

Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в марте вырос на +5,6% г/г1 в реальном выражении после +2,6% г/г месяцем ранее. В 1 квартале 2026 года рост потребительской активности составил +3,5% г/г. Оборот розничной торговли² в марте продемонстрировал увеличение темпов роста до +6,2% г/г в реальном выражении после +2,0% г/г в феврале. Основное влияние на увеличение оборота розничной торговли в марте оказали рост продаж легковых автомобилей (+42,1% г/г), лекарственных средств (+14,0% г/г) и одежды (+8,8% г/г). По итогам 1 квартала 2026 года оборот увеличился на +3,6% г/г.

Платные услуги населению³ в марте также ускорились до уровня +3,8% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2026 года прирост составил +3,3% г/г.

9. Инфляция в марте составила 5,86% г/г после 5,91% г/г в феврале. По состоянию на 27 апреля 2026 года инфляция год к году 5,72% г/г (на 20 апреля 2026 года 5,77% г/г). С начала года по 27 апреля потребительские цены изменились на 3,21%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности в марте изменился на +0,5% г/г после снижения на -1,3% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте снижение цен на -1,8% г/г после -5,2% г/г месяцем ранее.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	-0,3	1,8	-1,1	-1,8	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3	4,9	5,2	3,8	4,9	5,9	4,1
Сельское хозяйство	0,2	-0,5	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	-10,0	-1,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-0,5	8,0	-1,7	-9,1	-3,0	-2,4	-2,7	-4,4	-2,6	6,3	4,9	3,0	7,6	11,1	10,0
Суммарный оборот	3,5 ¹	5,6 ¹	2,6	2,9	4,0	5,2	4,4	3,4	2,9	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	3,3	3,8	3,3	2,8	2,8	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	-	-	6,8	15,1	8,7	9,6	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-3,4	-2,7	-1,5	-5,8	-0,7	-0,5	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,9	1,0	0,3	-9,9	-1,3	-0,6	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4	6,3	6,9	9,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	5,9	5,9/ 5,7 ²	5,9	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	-4,0	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-25,3	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	-0,6	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

² По материалам «Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации» подготовленного Минэкономразвития России (<http://economy.gov.ru/>)

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	8,9 ¹	-	8,6 ¹	8,6	4,4	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	104 084 ³	-	103 900 ¹	103 612	100 360	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	15,4 ¹	-	15,0 ¹	15,1	13,5	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,6	76,6	76,7	76,7	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	75,0	74,9	75,1	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,6	61,5	61,6	61,6	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4	61,6	61,4	61,3	61,1	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Суммарный оборот без учета динамики общественного питания: данные за март 2026 года и уточненные данные за 2025 год будут опубликованы в очередном докладе

Социально-экономическое положение России 3 июня 2026 года

² В марте 2026 г. / по состоянию на 27 апреля 2026 г.

³ В январе-феврале 2026 г. Данные за январь 2026 года были уточнены Росстатом вверх по размеру заработной платы на 656 руб., а также по номинальным и реальным темпам роста на 0,7 п.п. и 0,6 п.п. соответственно, при этом согласно Методики, утвержденной Приказом Росстата от 25 сентября 2025 г. № 526, публикация уточнённых данных не осуществляется

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-5,3	-3,2	-6,1	-6,6	-1,7	-1,4	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	1,3	3,6	-0,2	0,5	1,7	0,4	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,9	-6,6	-11,0	-14,9	-11,6	-15,9	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,8	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-5,5	1,2	-9,8	-8,7	-1,8	-3,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность	-0,2	3,1	-1,0	-3,0	-0,5	0,2	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
в т.ч.															
пищевые продукты	0,8	3,2	0,8	-1,7	-0,4	-0,6	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-4,8	0,1	-10,3	-4,7	-3,3	0,1	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	-5,8	11,0	-7,2	-23,0	6,7	18,0	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-8,2	-3,0	-9,4	-13,1	-3,5	-2,8	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
в т.ч.															
текстильные изделия	-1,5	4,3	0,0	-9,9	-0,6	-0,5	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-13,8	-7,7	-17,3	-17,2	-2,2	-2,9	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-3,1	-2,0	-2,1	-5,7	-12,6	-6,9	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-9,9	-6,8	-8,9	-14,4	-5,1	-8,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-6,5	-4,8	-9,0	-6,0	-3,5	-5,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-10,4	-8,5	-9,6	-13,3	-3,9	-6,9	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-15,3	-6,4	-7,0	-34,5	-13,7	-23,3	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	0,8	-1,8	-0,6	-0,4	-0,2	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,4	1,9	0,5	-1,5	0,5	-0,2	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,8	-1,7	-2,2	-1,5	-0,8	-1,9	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	11,2	15,9	13,4	2,9	15,4	15,6	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-1,8	1,2	-1,9	-5,6	-6,7	-6,2	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-10,9	-7,5	-12,3	-13,9	-8,3	-7,4	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
металлургический комплекс	-7,2	-5,5	-9,9	-6,4	2,8	6,3	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
в т.ч.															
металлургия	-10,1	-8,4	-15,1	-6,6	-2,1	2,9	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	-0,8	0,8	1,5	-6,0	18,0	16,7	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

6

10. На рынке труда уровень безработицы в марте 2026 года остался на низком уровне и составил 2,2% от рабочей силы (2,1% в феврале 2026 года). В целом за 1 квартал 2026 года безработица – 2,2%. В феврале 2026 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат остались практически без изменений: номинальная заработная плата увеличилась на +15,0% г/г (+15,1% г/г в январе) и составила 103 900 рублей, реальная – +8,6% г/г также, как и в предыдущем месяце.

Рост реальных денежных доходов по итогам 1 квартала 2026 года продолжился и составил +2,6% г/г после +6,6% г/г в 4 квартале 2025 года. Реальные располагаемые доходы увеличились на +1,5% г/г после +5,8% г/г кварталом ранее

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машинностроительный комплекс	5,4	11,7	1,5	1,8	7,7	3,2	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	5,2	8,7	0,9	5,7	11,7	6,5	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-7,1	-1,2	-8,4	-13,1	-3,8	-5,3	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,8	5,8	-4,5	-8,7	-6,9	-6,1	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-10,1	-2,3	-8,5	-21,3	-23,1	-31,5	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	25,1	32,6	16,3	24,5	32,0	26,3	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства	-2,4	-1,4	-1,5	-4,4	-1,9	-4,3	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
в т.ч.															
мебель	-3,8	1,8	-5,6	-8,0	-6,9	-3,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	2,1	2,4	1,0	3,1	0,3	5,7	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,0	-3,0	-1,1	-5,2	-1,2	-6,1	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,8	0,1	3,6	7,5	-1,6	-1,0	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,8	-2,4	-2,1	-7,0	-4,3	-4,5	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

7.2 ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ ³

Тульская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Тульской области — город-герой Тула.

Область расположена в центре Восточно-Европейской равнины, занимая северо-восточную часть Среднерусской возвышенности в пределах степной и лесостепной зон. Граничит на севере и северо-востоке — с Московской, на востоке — с Рязанской, на юго-востоке и юге — с Липецкой, на юге и юго-западе — с Орловской, на западе и северо-западе — с Калужской областями. Занимает площадь 25,7 тысячи кв. километров. Наибольшая протяжённость территории области с севера на юг — 200 километров, с запада на восток — 190 километров.

Численность населения — 1 456 791 человек (2025 год), доля городского населения составляет 75,31 % (2022), что говорит о высоком уровне урбанизации области.

Тульская область занимает выгодное географическое положение в центре Европейской части России и граничит на севере и северо-востоке с Московской областью. Конкурентными преимуществами региона является развитая инфраструктура транспорт, связи и рыночной системы: банковская сеть, страховые, консалтинговые и инвестиционные услуги, которые выступают необходимыми условиями эффективного развития бизнеса и его интеграции в систему экономических связей. По территории Тульской области проходят основные транспортные магистрали, соединяющие юг и север России. Относительно высокий уровень заработной платы в Москве и Московской области стимулируют маятниковую миграцию, которая, с одной стороны, сдерживает развитие региона, а с другой — обеспечивает сравнительно низкий уровень безработицы, формирует платежеспособный спрос населения на основные группы товаров и услуг.

В структуре экономики Тульской области основное место по вкладу в валовой региональный продукт занимают промышленность, оптовая и розничная торговля, строительство, сельское хозяйство, операции с недвижимым имуществом, темпы роста которых оказывают наиболее существенное влияние на темпы роста валового регионального продукта. В структуре валового регионального продукта промышленное производство несёт порядка 46,5 % валовой добавленной стоимости, вклад деятельности по операциям с недвижимым имуществом — 10,1 %, оптовой и розничной торговли оценивается в 9,2 %, строительства — в 8,0 %, сельского хозяйства — в 7,2 %.



³ https://71.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад_0326.pdf

- а) рынок жилья,
- Б) рынок коммерческой недвижимости (офисы, торговля, склады, производство, здания различного функционального назначения, здания сельскохозяйственного назначения),
- В) рынок земли.
- 2. по виду объекта. Это рынки зданий, сооружений, предприятий, помещений и других объектов;
- 3. по географическому признаку выделяют:
 - А) муниципальный рынок
 - Б) региональный рынок
 - В) национальный
 - Г) мировой.

Объект оценки

Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:23) общей площадью 25 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская

Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:24) общей площадью 40 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская

Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:419), назначение: нежилое, общей площадью 10,9 кв.м., адрес: Тульская область, р-н Алексинский, д. Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18

Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:561), назначение: нежилое, общей площадью 35 кв.м., адрес: Тульская область, Алексинский район, Александровский с.о., дер. Александровка, в районе ул. Советская, д.18

Оцениваемый объект по своим конструктивно – планировочным решением может быть отнесен к рынку продажи гаражей в с земельными участками, расположенными в небольших населенных пунктах Тульской области

7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Проведем анализ рынка по сегменту рынка, к которому относится объект оценки.

Оценщик проанализировал и использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст.435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На основании вышеизложенного, выявлены предложения о продаже объектов недвижимости, данные о которых приведены ниже:

Данные о ценах предложений о продаже аналогичных объектов ⁴

Источник информации	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7798251621?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXlIZFQ5ljt9YzSr_j8AAAA	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_7805950991?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXlIZFQ5ljt9YzSr_j8AAAA	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_7791592858?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXlIZFQ5ljt9YzSr_j8AAAA	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_15_m_8122675500?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXlIZFQ5ljt9YzSr_j8AAAA	https://www.avito.ru/zaokskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_4434950424?context=H4slAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXlIZFQ5ljt9YzSr_j8AAAA	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7535072156?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXlIZFQ5ljt9YzSr_j8AAAA	https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_yasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7644873933?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXlIZFQ5ljt9YzSr_j8AAAA
Адрес объекта	Тулльская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	Тулльская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	Тулльская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, Юбилейный пр.	Тулльская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, ул. Мира, 10	Тулльская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Заокский, рп. Заокский	Тулльская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, ул. Мира	Тулльская обл., Ясногорский р-н, муниципальное образование Ясногорск, Ясногорск, Заводская ул.
Цена предложения, руб.	330 000	370 000	500 000	260 000	390 000	650 000	400 000
Площадь объекта, кв.м.	24	22	29,25	15	26	24	32,7
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки
Вид использования	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Состояние	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.

Характеристика объекта	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000009590000000033_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000021070000000423_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://www.avito.ru/kimovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_212_sot._promnaznacheniya_4524768023?context=H4slAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJURndsb0dHVZFZNVGhSMHc2lJt9NqhxXj8AAA
Адрес объекта	обл Тульская, м.р-н Куркинский, г.п. рабочий поселок Куркино, рп Куркино, ул Парковая	обл Тульская Тульская область, Щекинский район, муниципальное образование город Щекино Щекинского района, г. Щекино, ул. Победы, в районе дома 16	Тулльская обл., Кимовский р-н, городское поселение Кимовск, Кимовск
Цена предложения, руб.	45 685	45 000	3 150 000
Общая площадь, кв.м.	30	18	2 120
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.	1 523	2 500	1 486
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	3 кв. 2025 г. до даты оценки	3 кв. 2025 г. до даты оценки	3 кв. 2025 г. до даты оценки
	под гаражное строительство	под гаражное строительство	автостоянка

⁴ * Основные характеристики объектов-аналогов, сведения о которых не предоставлены в объявлениях о продаже сопоставимых объектов недвижимости, уточнялись путем интервьюирования лиц, подавших данные объявления.

**Копии источников информации представлены в приложении к настоящему отчету

7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Земельные участки

В данном разделе оценщиком приводится обоснование значений ценообразующих факторов, выявленных оценщиком в ходе проведенного анализа рынка, оказывающих влияние на стоимость недвижимости из сегмента рынка к которому относится объект оценки:

Передаваемые имущественные права.

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Корректировка может быть внесена на основании данных издания Справочника оценщика недвижимости-2024, Земельные участки, Нижний Новгород – 2024 год, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72	0,77

Условия финансирования.

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, дробности платежей и т.д.

Условия продажи.

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится земельный участок, на котором расположен объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи

Условия рынка (период продажи).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторгования первоначальной цены предложения. Корректировка может быть внесена на основании данных издания Справочника оценщика недвижимости-2024, Земельные участки, Нижний Новгород – 2024 год, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6%	14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%

Местоположение объекта.

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Корректировка может быть внесена на основании данных издания Справочника оценщика недвижимости-2024, Земельные участки, Нижний Новгород – 2024 год, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 13. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Общая площадь (фактор масштаба).

Цены за единицу площади крупного участка при прочих равных условиях могут в несколько раз отличаться в меньшую сторону. В ходе исследования была выявлена зависимость: земельные участки с большой площадью в расчете на кв.м дешевле, чем аналогичные, но меньшей площадью. Корректировка может быть внесена на основании данных издания Справочника оценщика недвижимости-2024, Земельные участки, Нижний Новгород – 2024 год, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 53. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,36	1,65	1,96	
	1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,43	1,63
	2,5-5	0,61	0,83	1,00	1,19	1,35
	5-10	0,51	0,70	0,84	1,00	1,14
	>10		0,61	0,74	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Наличие коммуникаций

Для городских земельных участков индустриального назначения различия между земельными участками с наличием инженерных сетей и земельными участками с отсутствием инженерных сетей не выявлены.

При оценке прав на застроенный земельный участок коммуникации, имеющиеся на земельном участке, рассматриваются как расположенные по границе участка, исходя из того, что коммуникации учитываются в стоимости зданий, находящихся на данном участке (во избежание двойного учета стоимости коммуникаций, физические свойства которых зависят от параметров улучшений на участке)

При оценке незастроенных земельных участков необходимо учитывать, что наличие на земельном участке или по его границе коммуникаций носит тождественный характер. Влияние данного фактора на стоимость земельного участка, присутствует только в случае наличия на земельном участке улучшений с подведенными или не подведенными коммуникациями. Основным критерием по данному параметру является доступность подведения коммуникаций.»

Корректировка по данному фактору вводиться не будет.

Коммерческая недвижимость

В данном разделе оценщиком приводится обоснование значений ценообразующих факторов, выявленных оценщиком в ходе проведенного анализа рынка, оказывающих влияние на стоимость недвижимости из сегмента рынка к которому относится объект оценки:

Передаваемые имущественные права.

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. Диапазон цен по фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий

Условия финансирования.

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, подробности платежей и т.д.

Условия продажи.

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится земельный участок, на котором расположен объект оценки, не отражаются чрезвычайные

факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка (период продажи).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторгования первоначальной цены предложения. Диапазон влияния данного фактора на цены представлены в табл. ниже по Справочнику оценщика недвижимости. «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» – Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород – 2024 г

Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,0%	15,4% 18,6%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,5%	13,7% 17,3%

Местоположение объекта, является наиболее важным фактором при формировании стоимости. Уровень развитие производственной инфраструктуры, наличие транспортных путей, удаленность от основных транспортных магистралей влияют на стоимость объектов производственно – складского назначения.

Диапазон влияния данного фактора на цены представлены в табл. ниже по Справочнику оценщика недвижимости. «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» – Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород – 2024 г.

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83 0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,72 0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 0,65
Прочие населенные пункты	0,49	0,45 0,53

Общая площадь. Чем больше площадь помещения, тем ниже удельный показатель стоимости помещения.

Диапазон влияния данного фактора на цены представлены в табл. ниже по Справочнику оценщика недвижимости. «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» – Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород – 2024 г.

Таблица 162. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	1,00	1,11	1,18	1,38	1,51	1,63	1,73
	300-500	0,90	1,00	1,07	1,24	1,36	1,47	1,56
	500-1000	0,85	0,94	1,00	1,16	1,28	1,38	1,46
	1000-5000	0,73	0,81	0,86	1,00	1,10	1,18	1,26
	5000-10000	0,66	0,73	0,78	0,91	1,00	1,08	1,15
	10000-20000	0,61	0,68	0,73	0,85	0,93	1,00	1,06
	>20000	0,58	0,64	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00

Физическое состояние здания. От состояния зависит долговечность и условия эксплуатации здания, равно как и размер требуемых для ремонта инвестиций после приобретения объекта, что влияет на стоимость объектов недвижимости. Диапазон влияния данного фактора на цены представлены в табл. ниже по Справочнику оценщика недвижимости. «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для

сравнительного подхода» – Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород – 2024 г.

Таблица 338. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,83	0,79	0,87
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,54	0,50	0,57

Материал стен.

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики. Диапазон влияния данного фактора на цены представлены в табл. ниже по Справочнику оценщика недвижимости. «Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» – Приволжский Центр Методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород – 2024 г.

Таблица 227. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же капитального объекта	0,82	0,79	0,84
Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же капитального объекта	0,67	0,63	0,70

Иных факторов, влияющих на цену (арендные ставки) не установлены.

7.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Исходя из общей экономической обстановки в стране и регионе, можно сделать вывод, общие экономические факторы не оказывали существенного влияния (значительный рост или падение цен) на стоимость объекта на дату оценки. Преимущественное влияние на стоимость объекта оказывали «местные» факторы рынка:

- спрос: объекты расположены по адресу: Тульская область, р-н Алексинский, д. Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18. Расположение оценивается как удовл..

- предложение: есть выбор аналогичных объектов по площади и прочим факторам из сегмента рынка объекта оценки;

- объем продаж и емкость рынка: принимая во внимание, что выборка за достаточно длительный период показала незначительное количество предложений о продаже, а также длительный период экспозиции объектов (в таблице приведены наиболее близкие к дате оценки данные по оферте), можно сделать вывод, что объем продаж и емкость рынка в исследуемом сегменте незначительны;

- мотивации покупателей: аналогичные объекты в данном сегменте рынка приобретаются использования для личного проживания;

- ликвидность: как было уже отмечено выше, предложения о продаже аналогичных объектов в рассматриваемом сегменте публикуются в течение среднего промежутка времени: около полугода, т.е. в целом сегмент рынка характеризуется средней ликвидностью;

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2026 г.)

- Типичные для рынка сроки продаж (сроки ликвидности, сроки эксплуатации) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет Statirelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	5	25	14	11	14	21
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	16	9	7	9	13
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	17	10	8	10	15
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	3	18	10	8	10	15
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	13	8	6	8	12
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	14	8	6	8	12
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	26	15	12	15	22
8	Нефтебазы	17	40	25	20	25	37
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	9	28	15	12	15	22
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	18	12	10	12	18
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	23	15	12	15	22
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	18	39	24	19	24	36

- колебания цен на рынке (сегменте): в целом в силу средней ликвидности, мотивации покупателей и среднего объема продаж и емкости рынка, сегмент рынка объектов не испытывает значительных колебаний цен.

8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно ФСО II [3], наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

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

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

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Согласно федеральному стандарту оценки ФСО-7 [8]: «анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости».

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилого помещения.

Согласно анализу рынка оценка производится в текущем использовании. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

9.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ СОГЛАСНО ИСТ. [6]

9.1.1 Затратный подход к оценке недвижимости

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

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

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

9.1.2 Сравнительный подход к оценке недвижимости

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

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

9.1.3 Доходный подход при оценке недвижимости

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозные темпы экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

9.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ СОГЛАСНО ИСТ. [8]

9.2.1 Затратный подход к оценке недвижимости

Описание методологии и условий применения затратного подхода при оценке недвижимости приведено в положениях пункта 24 ФСО-7 [8]:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

Дополнительно необходимо отметить положение пункта 25 ФСО-7 [8] *«Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».*

9.2.2 Сравнительный подход к оценке недвижимости

Описание методологии и условий применения сравнительного подхода при оценке недвижимости приведено в положениях пункта 22 ФСО-7 [8]:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Дополнительно необходимо отметить положение пункта 25 ФСО-7 [8] «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

9.2.3 Доходный подход при оценке недвижимости

Описание методологии и условий применения доходного подхода при оценке недвижимости приведено в положениях пункта 23 ФСО-7 [8]:

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

Дополнительно необходимо отметить положение пункта 25 ФСО-7 [8] «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Подход	Возможность и целесообразность применения подхода при оценке объекта оценки	Отказ от использования подхода к оценке
Сравнительный подход	- активность сегмента рынка оцениваемого объекта средняя; - существуют достоверная информация о ценах предложениях с аналогами; - рыночная ценовая информация актуальна на дату оценки; - на рынке есть предложения по продаже сопоставимых аналогов с объектом оценки; - согласно ФСО – 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. При анализе рынка, выявлено достаточное количество объектов-аналогов, в связи с чем в рамках сравнительного	

	подхода применяется метод количественных корректировок	
Доходный подход		высокая степень неопределенности будущих доходов в связи с экономической и политической обстановкой
Затратный подход		нет возможности создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Основные этапы сравнительного подхода (п. 9 ФСО- V [6])

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки..

Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются: цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости (п. 8 ФСО- V [6])

Согласно анализу рынка типичным показателем цены является 1 кв. м общей площади. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади.

Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. (п. 7 ФСО- V [6])

Согласно ФСО-7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Согласно ФСО-7 (п. 22 б): «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам». Информация по всем предложениям о аренде аналогичных объектов на дату близкую к дате проведения оценки, имеющаяся в распоряжении оценщика, представлена в таблице далее.

Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик аналогов и объекта оценки и внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки, фактор торга);
- Функциональное назначение земельного участка;
- Характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта;

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости); согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Передаваемые имущественные права. Шкала корректировок примет следующий вид:
Шкала корректировки на передаваемые имущественные права

Объект	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Объект оценки	Право собственности	-
Объект – аналог № 1	Право собственности	1,00
Объект – аналог № 2	Право собственности	1,00
Объект – аналог № 3	Право собственности	1,00

Условия финансирования.

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, дробности платежей и т.д.

В нашем случае условия оплаты объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, ввиду этого корректировка не вносится. Шкала корректировок примет следующий вид:

Шкала корректировки на условия финансирования

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования
Объект оценки	Типичные	-
Объект – аналог № 1	Типичные	1,00
Объект – аналог № 2	Типичные	1,00
Объект – аналог № 3	Типичные	1,00

Условия продажи.

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится земельный участок, на котором расположен объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными. Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00, а шкала корректировок будет иметь следующий вид:

Шкала корректировки на условия продажи

Объект	Условия продажи	Корректировка на условия продажи
Объект оценки	Рыночные	-
Объект – аналог № 1	Рыночные	1,00
Объект – аналог № 2	Рыночные	1,00
Объект – аналог № 3	Рыночные	1,00

Условия рынка (период продажи).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка не требуется, все предложения о продаже объектов аналогов выставлены на открытый рынок в пределах типичного срока экспозиции. Шкала корректировок соответственно будет выглядеть следующим образом

Шкала корректировки на условия рынка (период продажи)

Объект	Дата	Корректировка на условия рынка (период продажи)
Объект оценки	Дата оценки:	-
Объект – аналог № 1	3 кв. 2025 г. до даты оценки	1,00
Объект – аналог № 2	3 кв. 2025 г. до даты оценки	1,00
Объект – аналог № 3	3 кв. 2025 г. до даты оценки	1,00

Условия рынка (фактор торга).

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторгования первоначальной цены предложения. Корректировка внесена на основании Справочника оценщика недвижимости-2024, Земельные участки, Нижний Новгород – 2024 год, под редакцией Лейфера Л. А. по верхней границе интервала в размере 6,6%

Для объектов – аналогов с сайта <https://torgi.gov.ru> скидка на торг принимается 0%, так как реализация имущественных прав муниципального имущества на аукционе подразумевает увеличение цены сделки участниками торгов, а не ее снижение.

Функциональное назначение.

Исходя из вида фактического или предполагаемого использования, земельный участок можно отнести к соответствующему классу земельных участков, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования. Шкала корректировок соответственно будет выглядеть следующим образом

Шкала корректировки на функциональное назначение

Объект	Функциональное назначение	Корректировка на функциональное назначение
Объект оценки	под гаражное строительство	-
Объект – аналог № 1	под гаражное строительство	1,00
Объект – аналог № 2	под гаражное строительство	1,00
Объект – аналог № 3	автостоянка	1,00

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Влияние данного ценообразующего фактора на стоимость земельных участков приведена в п. 7.

Шкала корректировок соответственно будет выглядеть следующим образом

Шкала корректировки на местоположение

Объект	Местоположение объекта	Корректировка
Объект оценки	обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская	
Объект – аналог №1	обл Тульская, м.р-н Куркинский, г.п. рабочий поселок Куркино, рп Куркино, ул Парковая	=0,39/0,51=0,76
Объект – аналог №2	обл Тульская Тульская область, Щекинский район, муниципальное образование город Щекино Щекинского района, г. Щекино, ул. Победы, в районе дома 16	=0,39/0,8=0,49
Объект – аналог №3	Тульская обл., Кимовский р-н, городское поселение Кимовск, Кимовск	=0,39/0,51=0,76

Общая площадь (фактор масштаба).

Цены за единицу площади крупного участка при прочих равных условиях могут в несколько раз отличаться в меньшую сторону. В ходе исследования была выявлена зависимость: земельные участки с большой площадью в расчете на кв.м дешевле, чем аналогичные, но меньшей площадью.

Шкала корректировок соответственно будет выглядеть следующим образом

Шкала корректировки на площадь

Объект	Площадь кв.м.	Корректировка
Объект оценки	25 и 40	-
Объект – аналог №1	30	1,00
Объект – аналог №2	18	1,00
Объект – аналог №3	2120	1,00

Для городских земельных участков коммерческого назначения различия между земельными участками с наличием инженерных сетей и земельными участками с отсутствием инженерных сетей не выявлены. Корректировка по данному фактору вводиться не будет.

Коэффициент вариации (CV), также известный как относительное стандартное отклонение (RSD), является стандартизированной мерой дисперсии распределения вероятностей или частотного распределения.

Коэффициент вариации (CV) определяется как отношение стандартного отклонения σ к среднему μ :

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu} \cdot 5$$

Коэффициент вариации скорректированных цена аналогов менее 33%, совокупность цен считается однородной⁶

Таким образом, скорректированная стоимость 1 кв. м. определялась, как среднее арифметическое скорректированных цен предложений, так существенных расхождений не выявлено. Окончательно значение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется путем умножения согласованного значения стоимости единицы сравнения объекта оценки на количество данных единиц (в данном случае квадратных метров). Подробный расчет стоимости сведен в таблиц

⁵ https://translated.turbopages.org/proxy_u/en-ru.ru.e6c7deca-63690306-60b13c6b-74722d776562/https/en.wikipedia.org/wiki/Coefficient_of_variation

⁶ Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, а если больше 33%, то – неоднородной. <https://wiki.loginom.ru/articles/variation-coefficient.html?ysclid=la6t13j2a883148164>

Определение рыночной стоимости прав на земельный участок

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000095900000000033_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000210700000000423_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://www.avito.ru/kimovsk/zemeln_uchastki/uchastok_212_sot_pro_mnaznacheniya_4524768023?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJURndsbdHVfZnZWGhSMHc2Ij9NqhxXj8AAAA
Адрес объекта	обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская	обл Тульская, м.р-н Куркинский, г.п. рабочий поселок Куркино, рп Куркино, ул Парковая	обл Тульская Тульская область, Щекинский район, муниципальное образование город Щекино Щекинского района, г. Щекино, ул. Победы, в районе дома 16	Тульская обл., Кимовский р-н, городское поселение Кимовск, Кимовск
Цена предложения, руб.		45 685	45 000	3 150 000
Общая площадь, кв.м.	40	30	18	2 120
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 523	2 500	1 486
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 523	2 500	1 486
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 523	2 500	1 486
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 523	2 500	1 486
Дата предложения		3 кв. 2025 г. до даты оценки	3 кв. 2025 г. до даты оценки	3 кв. 2025 г. до даты оценки
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 523	2 500	1 486
Возможность торга		невозможен	невозможен	возможен
Скидка на торг, %		0,0%	0,0%	6,6%
Корректировка, коэфф.		1,000	1,000	0,934
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 523	2 500	1 388
Вид использования	под гаражное строительство	под гаражное строительство	под гаражное строительство	автостоянка
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 523	2 500	1 388
Местоположение	обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская	обл Тульская, м.р-н Куркинский, г.п. рабочий поселок Куркино, рп Куркино, ул Парковая	обл Тульская Тульская область, Щекинский район, муниципальное образование город Щекино Щекинского района, г. Щекино, ул. Победы, в районе дома 16	Тульская обл., Кимовский р-н, городское поселение Кимовск, Кимовск
Корректировка, коэфф.		0,76	0,49	0,76
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 157	1 225	1 055
Площадь, кв.м.	40	30	18	2 120
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 157	1 225	1 055
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.	1 146			
Расчетное значение стоимости, руб.	45 840			

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000009590000000033_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000210700000000423_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://www.avito.ru/kimovsk/zemeln_uchastki/uchastok_212_sot_pro_mnaznacheniya_4524768023?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJURndsbdHVfZnVhZSMHc2lt9NqhxXj8AAAA
Адрес объекта	обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская	обл Тульская, м.р-н Куркинский, г.п. рабочий поселок Куркино, рп Куркино, ул Парковая	обл Тульская Тульская область, Щекинский район, муниципальное образование город Щекино Щекинского района, г. Щекино, ул. Победы, в районе дома 16	Тульская обл., Кимовский р-н, городское поселение Кимовск, Кимовск
Цена предложения, руб.		45 685	45 000	3 150 000
Общая площадь, кв.м.	25	30	18	2 120
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 523	2 500	1 486
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 523	2 500	1 486
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 523	2 500	1 486
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 523	2 500	1 486
Дата предложения		3 кв. 2025 г. до даты оценки	3 кв. 2025 г. до даты оценки	3 кв. 2025 г. до даты оценки
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 523	2 500	1 486
Возможность торга		невозможен	невозможен	невозможен
Скидка на торг, %		0,0%	0,0%	6,6%
Корректировка, коэфф.		1,000	1,000	0,934
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 523	2 500	1 388
Вид использования	под гаражное строительство	под гаражное строительство	под гаражное строительство	автостоянка
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 523	2 500	1 388
Местоположение	обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская	обл Тульская, м.р-н Куркинский, г.п. рабочий поселок Куркино, рп Куркино, ул Парковая	обл Тульская Тульская область, Щекинский район, муниципальное образование город Щекино Щекинского района, г. Щекино, ул. Победы, в районе дома 16	Тульская обл., Кимовский р-н, городское поселение Кимовск, Кимовск
Корректировка, коэфф.		0,76	0,49	0,76
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 157	1 225	1 055
Площадь, кв.м.	25	30	18	2 120
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.		1 157	1 225	1 055
Скорректированная цена предложения, 1м2, руб.	1 146			
Расчетное значение стоимости, руб.	28 650			

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Основные этапы сравнительного подхода (п. 9 ФСО- V [6])

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются: цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости (п. 8 ФСО- V [6])

Согласно анализу рынка типичным показателем цены является 1 кв. м общей площади. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади.

Выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. (п. 7 ФСО- V [6])

Согласно ФСО-7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Согласно ФСО-7 (п. 22 б): «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам». Информация по всем предложениям о аренде аналогичных объектов на дату близкую к дате проведения оценки, имеющаяся в распоряжении оценщика, представлена в таблице далее.

Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик аналогов и объекта оценки и внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки, фактор торга);
- Функциональное назначение;
- Характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта;

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости); согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Доля стоимости земельного участка в ЕОН объектов аналогов принята по данным Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/> по среднему значению интервала в размере 0,37

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

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

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,12	0,36	0,18
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,15	0,46	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,37	0,16

Источник информации	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7798251621?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXlIZFQ5ljt9YzSr_j8AAAA	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_7805950991?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXlIZFQ5ljt9YzSr_j8AAAA	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_7791592858?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXlIZFQ5ljt9YzSr_j8AAAA	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_15_m_8122675500?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXlIZFQ5ljt9YzSr_j8AAAA	https://www.avito.ru/zaokskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_4434950424?context=H4slAAAAAAAwEf_AOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXlIZFQ5ljt9YzSr_j8AAAA	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7535072156?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXlIZFQ5ljt9YzSr_j8AAAA	https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_yasnogorsk/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_7644873933?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXlIZFQ5ljt9YzSr_j8AAAA
Адрес объекта	Тулская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	Тулская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	Тулская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, Юбилейный пр.	Тулская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, ул. Мира, 10	Тулская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Заокский, рп. Заокский	Тулская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, ул. Мира	Тулская обл., Ясногорский р-н, муниципальное образование Ясногорск, Ясногорск, Заводская ул.
Цена предложения, руб.	330 000	370 000	500 000	260 000	390 000	650 000	400 000
Площадь объекта, кв.м.	24	22	29,25	15	26	24	32,7
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки
Вид использования	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Состояние	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);	типичный срок экспозиции нет данных об изменении цены	типичный срок экспозиции нет данных об изменении цены	типичный срок экспозиции нет данных об изменении цены	типичный срок экспозиции нет данных об изменении цены	типичный срок экспозиции нет данных об изменении цены	типичный срок экспозиции нет данных об изменении цены	типичный срок экспозиции нет данных об изменении цены
возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения	учтена в скидке на торг при введении корректировок	учтена в скидке на торг при введении корректировок	учтена в скидке на торг при введении корректировок	учтена в скидке на торг при введении корректировок	учтена в скидке на торг при введении корректировок	учтена в скидке на торг при введении корректировок	учтена в скидке на торг при введении корректировок
соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения	цена аналога соответствует его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке	цена аналога соответствует его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке	цена аналога соответствует его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке	цена аналога соответствует его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке	цена аналога соответствует его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке	цена аналога соответствует его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке	цена аналога соответствует его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке
учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу	информация о хар-ах аналога соответствует принципу достаточности и достоверности. Копия предложения представлена в приложении отчета. Недостающие сведения о характеристиках аналогов собраны в ходе интервьюирования продавца по указанному	информация о хар-ах аналога соответствует принципу достаточности и достоверности. Копия предложения представлена в приложении отчета. Недостающие сведения о характеристиках аналогов собраны в ходе интервьюирования продавца по указанному	информация о хар-ах аналога соответствует принципу достаточности и достоверности. Копия предложения представлена в приложении отчета. Недостающие сведения о характеристиках аналогов собраны в ходе интервьюирования продавца по указанному	информация о хар-ах аналога соответствует принципу достаточности и достоверности. Копия предложения представлена в приложении отчета. Недостающие сведения о характеристиках аналогов собраны в ходе интервьюирования продавца по указанному	информация о хар-ах аналога соответствует принципу достаточности и достоверности. Копия предложения представлена в приложении отчета. Недостающие сведения о характеристиках аналогов собраны в ходе интервьюирования продавца по указанному	информация о хар-ах аналога соответствует принципу достаточности и достоверности. Копия предложения представлена в приложении отчета. Недостающие сведения о характеристиках аналогов собраны в ходе интервьюирования продавца по указанному	информация о хар-ах аналога соответствует принципу достаточности и достоверности. Копия предложения представлена в приложении отчета. Недостающие сведения о характеристиках аналогов собраны в ходе интервьюирования продавца по указанному

	телефону. Данные продавца считаются достоверными	телефону. Данные продавца считаются достоверными	телефону. Данные продавца считаются достоверными	телефону. Данные продавца считаются достоверными	телефону. Данные продавца считаются достоверными	телефону. Данные продавца считаются достоверными	телефону. Данные продавца считаются достоверными
использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок	выбраны наиболее сопоставимые аналоги по основным элементам сравнения	выбраны наиболее сопоставимые аналоги по основным элементам сравнения	выбраны наиболее сопоставимые аналоги по основным элементам сравнения	выбраны наиболее сопоставимые аналоги по основным элементам сравнения	выбраны наиболее сопоставимые аналоги по основным элементам сравнения	выбраны наиболее сопоставимые аналоги по основным элементам сравнения	выбраны наиболее сопоставимые аналоги по основным элементам сравнения
учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках	цена предложения актуальна на дату оценки	цена предложения актуальна на дату оценки	цена предложения актуальна на дату оценки	цена предложения актуальна на дату оценки	цена предложения актуальна на дату оценки	цена предложения актуальна на дату оценки	цена предложения актуальна на дату оценки
рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами	предложения предоставлены в виде открытой публикации, доступной любым субъектам рынка	предложения предоставлены в виде открытой публикации, доступной любым субъектам рынка	предложения предоставлены в виде открытой публикации, доступной любым субъектам рынка	предложения предоставлены в виде открытой публикации, доступной любым субъектам рынка	предложения предоставлены в виде открытой публикации, доступной любым субъектам рынка	предложения предоставлены в виде открытой публикации, доступной любым субъектам рынка	предложения предоставлены в виде открытой публикации, доступной любым субъектам рынка
учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки	информация по фактическим сделкам с аналогичными объектами отсутствует	информация по фактическим сделкам с аналогичными объектами отсутствует	информация по фактическим сделкам с аналогичными объектами отсутствует	информация по фактическим сделкам с аналогичными объектами отсутствует	информация по фактическим сделкам с аналогичными объектами отсутствует	информация по фактическим сделкам с аналогичными объектами отсутствует	информация по фактическим сделкам с аналогичными объектами отсутствует
вывод	Выбран в качестве объекта аналога, схож с объектом оценки по ценообразующим характеристикам	Выбран в качестве объекта аналога, схож с объектом оценки по ценообразующим характеристикам	Выбран в качестве объекта аналога, схож с объектом оценки по ценообразующим характеристикам	Выбран в качестве объекта аналога, схож с объектом оценки по ценообразующим характеристикам	Выбран в качестве объекта аналога, схож с объектом оценки по ценообразующим характеристикам	Цены с наибольшей и наименьшей ценой за 1 кв.м. исключена из выборки	Цены с наибольшей и наименьшей ценой за 1 кв.м. исключена из выборки

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Вне зависимости от вида оформленного права, оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений права.

Шкала корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Объект	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Объект оценки	Право собственности	-
Объект – аналог №1	Право собственности	1.00
Объект – аналог №2	Право собственности	1.00
Объект – аналог №3	Право собственности	1.00
Объект – аналог №4	Право собственности	1.00
Объект – аналог №5	Право собственности	1.00

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Значение корректировки – 1,00, поскольку как для объекта оценки, так и принятых аналогов предполагался типичный вариант финансирования сделки.

Шкала корректировки на условия финансирования

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования
Объект оценки	Типичные	-
Объект – аналог №1	Типичные	1.00
Объект – аналог №2	Типичные	1.00
Объект – аналог №3	Типичные	1.00
Объект – аналог №4	Типичные	1.00
Объект – аналог №5	Типичные	1.00

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Так как в качестве аналогов определены объекты, оферта по аренде которых была активна в период 4-6 месяцев до даты оценки, значение корректировки составило 1,00.

Шкала корректировки на условия рынка (период продажи)

Объект	Дата предложения	Корректировка на условия рынка (период продажи)
Объект оценки	Дата оценки:	-
Объект – аналог №1	1 кв. 2026 г- до даты оценки	1.00
Объект – аналог №2	1 кв. 2026 г- до даты оценки	1.00
Объект – аналог №3	1 кв. 2026 г- до даты оценки	1.00
Объект – аналог №4	1 кв. 2026 г- до даты оценки	1.00
Объект – аналог №5	1 кв. 2026 г- до даты оценки	1.00

Условия рынка (скидки к ценам предложений). Значение корректировки по данному фактору определено по данным Справочника оценщика недвижимости. Значение корректировки составило 17%

Корректировка на местоположение. Диапазон возможного влияния фактора данного фактора определяется оценщиком в соответствии с Анализом ценообразующих факторов (приведенным в разделе 7).

Шкала корректировки на местоположение

Объект	Местоположение объекта	Корректировка на местоположение
Объект оценки	Тульская область, р-н Алексинский, д Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18	-
Объект – аналог №1	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	=0,45/0,65=0,70
Объект – аналог №2	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	=0,45/0,65=0,70
Объект – аналог №3	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, Юбилейный пр.	=0,45/0,65=0,70
Объект – аналог №4	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, ул. Мира, 10	=0,45/0,65=0,70
Объект – аналог №5	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Заокский, рп. Заокский	=0,45/0,65=0,70

Корректировка на физические характеристики объекта (площадь). Известно, что между размерами объекта и ценой существует обратная связь, т. е. объекты с меньшими (до определенного предела) размерами более востребованы на рынке. Диапазон возможного влияния фактора данного фактора определяется оценщиком в соответствии с Анализом ценообразующих факторов (приведенным в разделе 7).

Шкала корректировки на площадь (поправка на масштаб)

Объект	Общая площадь, кв.м.	Корректировка на площадь, поправка на масштаб
Объект оценки	10,9 35	
Объект – аналог №1	24,0	1,00
Объект – аналог №2	22	1,00
Объект – аналог №3	29,3	1,00
Объект – аналог №4	15,0	1,00
Объект – аналог №5	26,0	1,00

Корректировка на физические состояние. Диапазон возможного влияния фактора данного фактора определяется оценщиком в соответствии с Анализом ценообразующих факторов (приведенным в разделе 7.6).

Шкала корректировки на физическое состояние

Объект	Физическое состояние	Корректировка
Объект оценки	удовл.	-
Объект – аналог №1	удовл.	1.00
Объект – аналог №2	удовл.	1.00
Объект – аналог №3	удовл.	1.00
Объект – аналог №4	удовл.	1.00
Объект – аналог №5	удовл.	1.00

Корректировка на материал стен. Диапазон возможного влияния фактора данного фактора определяется оценщиком в соответствии с Анализом ценообразующих факторов (приведенным в разделе 7).

Шкала корректировки на материал стен

Объект	материал стен	Корректировка
Объект оценки	капитальные	
Объект – аналог №1	капитальные	1.00
Объект – аналог №2	капитальные	1.00
Объект – аналог №3	капитальные	1.00
Объект – аналог №4	капитальные	1.00
Объект – аналог №5	капитальные	1.00

Коэффициент вариации (CV), также известный как относительное стандартное отклонение (RSD), является стандартизированной мерой дисперсии распределения вероятностей или частотного распределения.

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

7 Коэффициент вариации (CV) определяется как отношение стандартного отклонения σ к среднему μ :

Коэффициент вариации скорректированных цена аналогов менее 33%, совокупность цен считается однородной⁸

Таким образом, скорректированная стоимость 1 кв. м. определялась, как среднее арифметическое скорректированных цен предложений, так существенных расхождений не выявлено. Окончательно значение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется путем умножения согласованного значения стоимости единицы сравнения объекта оценки на количество данных единиц (в данном случае квадратных метров). Подробный расчет стоимости сведен в таблицу

⁷ https://translated.turbopages.org/proxy_u/en-ru.ru.e6c7deca-63690306-60b13c6b-74722d776562/https/en.wikipedia.org/wiki/Coefficient_of_variation

⁸ Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, а если больше 33%, то – неоднородной. <https://wiki.loginom.ru/articles/variation-coefficient.html?ysclid=la6t13j2a883148164>

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом количественных корректировок

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7798251621?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXIIlZlZQ5l9YzSrj8AAAA	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_7805950991?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXIIlZlZQ5l9YzSrj8AAAA	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_7791592858?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXIIlZlZQ5l9YzSrj8AAAA	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_15_m_8122675500?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXIIlZlZQ5l9YzSrj8AAAA	https://www.avito.ru/zaokskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_4434950424?context=H4slAAAAAA_wEfAOD_YT0xOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA
Адрес объекта	Тульская область, р-н Алексинский, д Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, Юбилейный пр.	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, ул. Мира, 10	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Заокский, рп. Заокский
Цена предложения, руб.		330 000	370 000	500 000	260 000	390 000
Площадь объекта, кв.м.	35	24	22	29,25	15	26
Цена предложения1 кв. м. аналогов, без учета прав на зем. уч. (0,37)		8 663	10 595	10 769	10 920	9 450
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		8 663	10 595	10 769	10 920	9 450
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		8 663	10 595	10 769	10 920	9 450
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		8 663	10 595	10 769	10 920	9 450
Дата предложения		1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		8 663	10 595	10 769	10 920	9 450
Возможность торга	возможен	возможен	возможен	возможен	возможен	возможен
Скидка на торг, %		17	17	17	17	17
Корректировка		0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		7 190	8 794	8 938	9 064	7 844
Вид использования	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		7 190	8 794	8 938	9 064	7 844
Местонахождение	Тульская область, р-н Алексинский, д Александровка	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	(Александровский с/о), ул. Советская, д. 18			Новогуровский, Юбилейный пр.	Новогуровский, ул. Мира, 10	образование Заокский, рп. Заокский
Корректировка		0,700	0,700	0,700	0,700	0,700
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		5 033	6 156	6 257	6 345	5 491
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		5 033	6 156	6 257	6 345	5 491
Корректировка на площадь	35,0	24,0	22,0	29,3	15,0	26,0
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		5 033	6 156	6 257	6 345	5 491
Состояние	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка в руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		5 033	6 156	6 257	6 345	5 491
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.	5 856					
Расчетное значение стоимости единого объекта руб.	204 960					

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7798251621?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXllZFQ5IjYzSrj8AAAA	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_22_m_7805950991?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXllZFQ5IjYzSrj8AAAA	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_7791592858?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXllZFQ5IjYzSrj8AAAA	https://www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_15_m_8122675500?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKTjRzMmtGZmd4SXllZFQ5IjYzSrj8AAAA	https://www.avito.ru/zaokskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_26_m_4434950424?context=H4slAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Адрес объекта	Тульская область, р-н Алексинский, д Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, Юбилейный пр.	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, ул. Мира, 10	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Заокский, рп. Заокский
Цена предложения, руб.		330 000	370 000	500 000	260 000	390 000
Площадь объекта, кв.м.	10,9	24	22	29,25	15	26
Цена предложения1 кв. м. аналогов, без учета прав на зем. уч. (0,37)		8 663	10 595	10 769	10 920	9 450
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		8 663	10 595	10 769	10 920	9 450
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		8 663	10 595	10 769	10 920	9 450

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		8 663	10 595	10 769	10 920	9 450
Дата предложения		1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки	1 кв.2026 - до даты оценки
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		8 663	10 595	10 769	10 920	9 450
Возможность торга		возможен	возможен	возможен	возможен	возможен
Скидка на торг, %		17	17	17	17	17
Корректировка		0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		7 190	8 794	8 938	9 064	7 844
Вид использования	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж	гараж
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		7 190	8 794	8 938	9 064	7 844
Местонахождение	Тульская область, р-н Алексинский, д Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, Юбилейный пр.	Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, ул. Мира, 10	Тульская обл., Заокский р-н, муниципальное образование Заокский, рп. Заокский
Корректировка		0,700	0,700	0,700	0,700	0,700
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		5 033	6 156	6 257	6 345	5 491
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		5 033	6 156	6 257	6 345	5 491
Корректировка на площадь	10,9	24,0	22,0	29,3	15,0	26,0
Корректировка		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		5 033	6 156	6 257	6 345	5 491
Состояние	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка в руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.		5 033	6 156	6 257	6 345	5 491
Скорректированная цена предложения1 кв. м. аналогов, руб.	5 856					
Расчетное значение стоимости единого объекта руб.	63 830					

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки. Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с указанием владельца сайта и его реквизитов, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если в качестве источника информации выступала информация, опубликованная на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», не обеспечена свободным доступом, к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО-V [6])

Согласно п. 9.3 Отчета, при определении стоимости использовался один подход, согласование не требуется. В качестве принятого значения рыночной стоимости оцениваемого имущества принято округленное значение обобщенной величины. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные величины порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, вносимая округлением в итоговый результат. Стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки составляет

Наименование	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.			Итоговое (округленное) значение рыночной стоимости, руб.
	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	
Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:23) общей площадью 25 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская	не используется	не используется	28 650 руб.	29 000 руб.
Земельный участок (кадастровый номер 71:01:020514:24) общей площадью 40 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для гаражного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская	не используется	не используется	45 840 руб.	46 000 руб.
Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:419), назначение: нежилое, общей площадью 10,9 кв.м., адрес: Тульская область, р-н Алексинский, д. Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18	не используется	не используется	63 830 руб.	64 000 руб.
Гараж (кадастровый номер 71:01:020514:561), назначение: нежилое, общей площадью 35 кв.м., адрес: Тульская область, Алексинский район, Александровский с.о., дер. Александровка, в районе ул. Советская, д.18	не используется	не используется	204 960 руб.	205 000 руб.

Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.), а также Стандартами оценки СРО РАО;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

С уважением, оценщик

Директор ООО «ПРОФИТ ЭКСПЕРТ ГРУПП»



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату составления редакции.
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1 Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (дата вступления документа в силу 07.11.2022 г.)
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2 Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (дата вступления документа в силу 07.11.2022 г.)
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3 Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (дата вступления документа в силу 07.11.2022 г.)
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4 Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (дата вступления документа в силу 07.11.2022 г.)
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5 Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (дата вступления документа в силу 07.11.2022 г.)
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6 Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (дата вступления документа в силу 07.11.2022 г.)
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости». Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014г. N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)".
9. Справочник оценщика недвижимости 2024 г. Квартиры, Приволжский центр методологического и информационного обесценения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.
10. Иные источники: ссылки по тексту
11. Результаты поиска ценовой информации в Интернете: ссылки по тексту

ПРИЛОЖЕНИЕ А Копия документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценке

ДОГОВОР № 58 - 3М купи-продажи земельного участка

г. Алексин, Тульской области

«22» апреля 2004 г.

Муниципальное образование «город Алексин и Алексинский район Тульской области Российской Федерации», зарегистрированное в управлении юстиции администрации Тульской области 22 января 1999 года за №18 ИНН 7111006850 в лице председателя комитета по управлению муниципальным имуществом г. Алексина и Алексинского района Гузи Петра Ивановича, паспорт 70 01 298792, выданный Алексинским ГОВД Тульской области 07.12.2001 года, зарегистрирован по адресу: Тульская область, г. Алексин, ул. Вересаева, дом 12, кв.24, дата рождения 13 сентября 1955 года, действующего на основании доверенности № 1 от 06.01.2004 года, именуемого в дальнейшем «Продавец»,

И Сурков Андрей Александрович, паспорт 70 01 414552, выдан 23.01.2002 года Алексинским ГОВД Тульской области, дата рождения: 14.03.1974 года, зарегистрирован по адресу: г. Алексин, ул. Центральная, д. 13 а, кв. 32, действующий на основании доверенности от 08.10.2001 года № 2 д – 1610, зарегистрированной нотариусом города Москвы Лукиной Н.А. в интересах Тюренковой Людмилы Васильевны, паспорт 45 00 426400 выдан 13.02.2001 года, ОВД «Южное Медведково», дата рождения 23.02.1947, зарегистрированной по адресу: г. Москва, пр. Дежнева, д. 12, корп. 2, кв. 167,

именуемый в дальнейшем «Покупатель», а вместе именуемые Стороны, в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Тульской области от 10.06.02 года № 304-ЗТО «Об установлении на территории Тульской области цены земли при продаже земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений и сооружений» и постановлением главы города Алексина и Алексинского района от 20.04.2004 года № 824 «О предоставлении земельного участка в собственность за плату Тюренковой Л.В.», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Продавец» обязуется передать в собственность земельный участок, а «Покупатель» обязуется принять и оплатить в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора находящийся в ведении «Продавца» земельный участок (Предмет Договора) в границах, обозначенных на плане земельного участка, прилагаемого к настоящему договору, общей площадью 40 кв. м., с кадастровым номером 71:01:020514:0024, расположенный по адресу: Тульская область, Алексинский район, Александровский с/о, д. Александровка, ул. Советская.

2. Целевое назначение земельного участка

2.1. Целевое назначение земельного участка – для эксплуатации гаража.

3. Цена по договору и порядок расчетов

3.1. Цена земельного участка с учетом НДС составляет 134 руб 99 коп. Размер выкупной цены определен согласно Закону Тульской области от 10.06.02 года № 304-ЗТО «Об установлении на территории Тульской области цены земли при продаже земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений и сооружений» и составляет 114 руб 40 коп. Согласно Налоговому Кодексу налог на добавленную стоимость составляет 20 руб 59 коп.

3.2. Денежный расчет за выкуп земельного участка «Покупателем» произведен полностью. «Продавец» и «Покупатель» друг к другу претензий не имеют.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. «Продавец» обязан:

4.1.1. Передать «Покупателю» в собственность Предмет Договора без каких-либо изъятий.

4.1.2. Предоставить «Покупателю» все необходимые документы для государственной регистрации прав на Предмет Договора.

4.2. «Покупатель» обязан:

4.2.1. Оплатить Предмет Договора по цене, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

4.2.2. Принять Предмет Договора на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5. Передача имущества

5.1. В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагается план земельного участка в масштабе 1: 500.

5.2. До подписания настоящего договора «Покупатель» ознакомился с качественным состоянием земельного участка, соответствующего условиям договора и удовлетворяющего требованиям «Покупателя», и принимает его в таком состоянии, в каком он есть на момент заключения договора, который при этом имеет силу акта приема-передачи.

6. Обременения, права третьих лиц на Предмет Договора

6.1. «Продавец» гарантирует, что до совершения настоящего Договора указанный в п. 1.1. Предмет Договора никому другому не продан, не заложен.

6.2. «Продавец» гарантирует, что Предмет Договора свободен от любых прав третьих лиц.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, его изменение или расторжение в одностороннем порядке, виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки.

7.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8. Разрешение споров

8.1. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в Алексинском городском суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. Прочие условия

9.1. Право собственности «Покупателя», возникающее на основании настоящего Договора, подлежит государственной регистрации в Алексинском филиале государственного учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним «Тульский областной регистрационный центр».

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации права собственности «Покупателя» на Предмет Договора в установленном Законом порядке.

9.3. С момента подписания настоящего Договора Сторонами до даты государственной регистрации права собственности «Покупателей» на Предмет Договора, Стороны вместе или любая из Сторон в отдельности не вправе распоряжаться каким-либо образом Предметом Договора.

9.4. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение возможно только при письменном соглашении Сторон.

9.5. Все дополнения и изменения к настоящему Договору должны быть составлены письменно и подписаны обеими Сторонами.

9.6. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах.

Первый хранится в делах комитета по управлению муниципальным имуществом г.Алексина и Алексинского района, второй передается «Покупателю», третий и четвертый хранится в делах регистрирующей организации.

Адреса и реквизиты сторон:

«Продавец»

«Покупатель»

МО «город Алексин и Алексинский район
Тульской области Российской Федерации»
г. Алексин, ул. Героев-Алексинцев, д.10
счет 40101810700000010107
в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Тульской области
г. Тула БИК 047003001
получатель: УФК МФ РФ по Тульской области
ИНН 7111003105 – МО «г. Алексин и Алексин
Тульской области»

Сурков Андрей Александрович,
г. Алексин, ул. Центральная,
д. 13 а, кв. 32, действующий в
интересах
Тюренковой Людмилы Васильевны,
г. Москва, пр. Дежнева,
д. 13, кв. 32.

ПРОДАВЕЦ

М.П.

Действующий по доверенности № 1 от 06.01.2004 года

ПОКУПАТЕЛЬ

Действующий по доверенности № 2 д – 1610 от 08.10.2001 года



Гурь Георгий Иванович

Сурков Андрей Александрович

АЛЕКСАНДРОВСКИЙ РАЙОННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫМИ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
 Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
 9 декабря 2003 г. №012/03-100

1	Кадастровый номер	71:01:02 05 14:0024	2	Лист № 1	3	Всего листов 3
Общие сведения						
4	Предельные номера	-	6			
5	Наименование участка	Землепользование				
7	Местоположение	р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка ул. Советская				
8	Категория земель:					
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.2	Земли не установленного назначения	Земли запаса	Земли не установленной категории	Земли не установленной категории	Земли не установленной категории	Земли не установленной категории
9	Разрешенное использование /назначение/	для гаражного строительства				
10	Фактическое использование /характер деятельности/	-				
11	Площадь:	12	13	14		
	40 ± 0.6 кв.м.	Нормативная цена:	Ставка земельного налога:	Базовая ставка арендной платы:		
	440 руб					
15	Сведения о правах:					
16	Общие отметки:	План изготовлен в 5-ти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.				
17	Цель предоставления выписки:	В соответствии с заявлением для выкупа.				
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	18.2	18.3		
		Регистрационный номер документов в ОКУ	Номера образованных участков:	Номера ликвидируемых участков:		



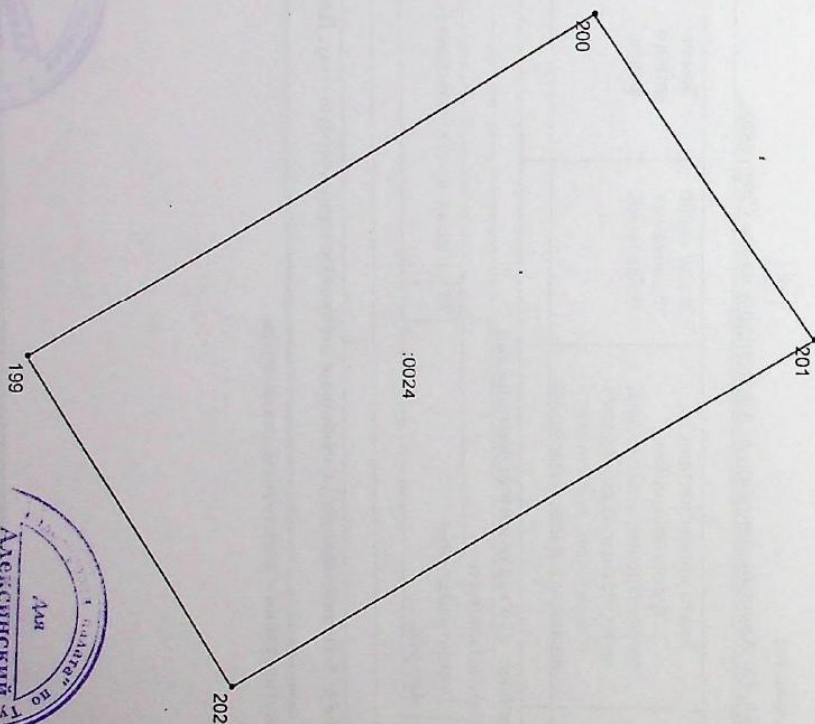
Ответственный за ведение ГЗК в Алексинском кадастровом районе, руководитель филиала
 Должность: руководитель И.О.Г. Вязанкина/
 подпись 16.12.03 фамилия И.О.

ЭВ

1 Кадастровый номер 71:01:02 05 14:0024

2 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:81

Ответственный за ведение ГЗК в Алексинском кадастровом районе, руководитель филиала

Должность

М.П.

подпись, дата

Ю.Г. Вязникова/ 16.11.05



Кадастровый номер 71:01:02 05 14:0024			
Лист 3			
Сведения о частях земельного участка и обременениях			
№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	001	40 кв. м	Объект недвижимости: 71:01:02 05 14:0024:001 Занят объектом нежилой застройки: гараж -



М.П. / О.Г. Вязанкина/
подпись
Фамилия И.О.

Ответственный за ведение ГЗК в Александринском кадастровом районе, руководитель филиала

Должность

Приложение
к договору
купли-продажи земельного участка

РАСЧЕТ
Выкупной цены
земельного участка, с кадастровым номером 71:01:020514:0024,
расположенного по адресу: Тульская обл., Алексинский район, д.
Александровка, ул. Советская.

$$Вц = 10 \times С_{зн} \times S = 10 \times 0.285 \times 40 = 114 \text{ руб } 40 \text{ коп}$$

Где:

Вц – выкупная цена земельного участка,

10 – коэффициент, применяемый в соответствии с Законом Тульской области от 10.06.2002 года № 304 – ЗТО «Об установлении на территории Тульской области цены земли при продаже земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений и сооружений»,

С_{зн} – действующая ставка земельного налога по состоянию на 22.04.2004 года за земельные участки, предоставляемые гражданам в границах сельских населенных пунктов Алексинского района для гаражного строительства,

S – площадь выкупаемого участка.

$$\text{НДС} = 114 \text{ руб } 40 \text{ коп} \times 0.18 = 20 \text{ руб } 59 \text{ коп}$$

Итого выкупная цена с учетом НДС составила 134 руб 99 коп.

Председатель комитета по управлению
муниципальным имуществом

Исполнитель Карабанова Е.В.



П.И. Гузь

ПРЕКРАЩЕНО ПРАВО
" 28.11.2014 г. "
Регистратор _____
Подпись _____



В договоре прошито и пронумеровано
_____ листов

Стороны договора:
Handwritten signatures and initials



Настоящая копия верна документу, хранящемуся в реестровом деле № 71:01:020514:24
Копия выдана "27" январь 2026 г.
В копии 9 листов.

(должность уполномоченного должностного лица
публично-правовой компании "Роскадастр")

(подпись,
м.п.)

(фамилия,
инициалы)

ДОГОВОР № 57 - 3М

купли-продажи земельного участка

г. Алексин, Тульской области

«22» апреля 2004 г.

Муниципальное образование «город Алексин и Алексинский район Тульской области Российской Федерации», зарегистрированное в управлении юстиции администрации Тульской области 22 января 1999 года за №18 ИНН 7111006850 в лице председателя комитета по управлению муниципальным имуществом г. Алексина и Алексинского района **Гузя Петра Ивановича**, паспорт 70 01 298792, выданный Алексинским ГОВД Тульской области 07.12.2001 года, зарегистрирован по адресу: Тульская область, г. Алексин, ул. Вересаева, дом 12, кв.24, дата рождения 13 сентября 1955 года, действующего на основании доверенности № 1 от 06.01.2004 года, именуемого в дальнейшем «**Продавец**»,

И **Сурков Андрей Александрович**, паспорт 70 01 414552, выдан 23.01.2002 года Алексинским ГОВД Тульской области, дата рождения: 14.03.1974 года, зарегистрирован по адресу: г. Алексин, ул. Центральная, д. 13 а, кв. 32, действующий на основании доверенности от 08.10.2001 года № 2 д – 1610, зарегистрированной нотариусом города Москвы Лукиной Н.А. в интересах **Тюренковой Людмилы Васильевны**, паспорт 45 00 426400 выдан 13.02.2001 года, ОВД «Южное Медведково», дата рождения 23.02.1947, зарегистрированной по адресу: г. Москва, пр. Дежнева, д. 12, корп. 2, кв. 167,

именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», а вместе именуемые **Стороны**, в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Тульской области от 10.06.02 года № 304-ЗТО «Об установлении на территории Тульской области цены земли при продаже земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений и сооружений» и постановлением главы города Алексина и Алексинского района от 20.04.2004 года № 825 «О предоставлении земельного участка в собственность за плату Тюренковой Л.В.», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Продавец» обязуется передать в собственность земельный участок, а «Покупатель» обязуется принять и оплатить в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора находящийся в ведении «Продавца» земельный участок (**Предмет Договора**) в границах, обозначенных на плане земельного участка, прилагаемого к настоящему договору, общей площадью 25 кв. м., с кадастровым номером 71:01:020514:0023, расположенный по адресу: Тульская область, Алексинский район, Александровский с/о, д. Александровка, ул. Советская.

2. Целевое назначение земельного участка

2.1. Целевое назначение земельного участка – для эксплуатации гаража.

3. Цена по договору и порядок расчетов

3.1. Цена земельного участка с учетом НДС составляет 84 руб 37 коп. Размер выкупной цены определен согласно Закону Тульской области от 10.06.02 года № 304-ЗТО «Об установлении на территории Тульской области цены земли при продаже земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений и сооружений» и составляет 71 руб 50 коп. Согласно Налоговому Кодексу налог на добавленную стоимость составляет 12 руб 87 коп.

3.2. Денежный расчет за выкуп земельного участка «Покупателем» произведен полностью. «Продавец» и «Покупатель» друг к другу претензий не имеют.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. «Продавец» обязан:

4.1.1. Передать «Покупателю» в собственность **Предмет Договора** без каких-либо изъятий.

4.1.2. Предоставить «Покупателю» все необходимые документы для государственной регистрации прав на **Предмет Договора**.

4.2. «Покупатель» обязан:

4.2.1. Оплатить **Предмет Договора** по цене, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

4.2.2. Принять **Предмет Договора** на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5. Передача имущества

5.1. В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагается план земельного участка в масштабе 1: 500.

5.2. До подписания настоящего договора «Покупатель» ознакомился с качественным состоянием земельного участка, соответствующего условиям договора и удовлетворяющего требованиям «Покупателя», и принимает его в таком состоянии, в каком он есть на момент заключения договора, который при этом имеет силу **акта приема-передачи**.

6. Обременения, права третьих лиц на Предмет Договора

6.1. «Продавец» гарантирует, что до совершения настоящего Договора указанный в п. 1.1. **Предмет Договора** никому другому не продан, не заложен.

6.2. «Продавец» гарантирует, что **Предмет Договора** свободен от любых прав третьих лиц.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, его изменение или расторжение в одностороннем порядке, виновная **Сторона** возмещает другой **Стороне** убытки.

7.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством РФ.

8. Разрешение споров

8.1. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в Алексинском городском суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. Прочие условия

9.1. Право собственности «Покупателя», возникающее на основании настоящего Договора, подлежит государственной регистрации в Алексинском филиале государственного учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним «Тульский областной регистрационный центр».

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации права собственности «Покупателя» на **Предмет Договора** в установленном Законом порядке.

9.3. С момента подписания настоящего **Договора** Сторонами до даты государственной регистрации права собственности «Покупателей» на **Предмет Договора**, Стороны вместе или любая из Сторон в отдельности не вправе распоряжаться каким-либо образом **Предметом Договора**.

9.4. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение возможно только при письменном соглашении **Сторон**.

9.5. Все дополнения и изменения к настоящему Договору должны быть составлены письменно и подписаны обеими **Сторонами**.

9.6. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах.

Первый хранится в делах комитета по управлению муниципальным имуществом г.Алексина и Алексинского района, второй передается «Покупателю», третий и четвертый хранится в делах регистрирующей организации.

Адреса и реквизиты сторон:

«Продавец»

МО «город Алексин и Алексинский район
Тульской области Российской Федерации»
г. Алексин, ул. Героев-Алексинцев, д.10
счет 40101810700000010107
в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Тульской области
г. Тула БИК 047003001
получатель: УФК МФ РФ по Тульской области
ИНН 7111003003
г. Алексин и Алексин
Тульской области

ПРОДАВЕЦ

М.П.

Действующий по доверенности № 1 от 06.01.2004 года

ПОКУПАТЕЛЬ

Действующий по доверенности № 2 от 16.10.2001 года

«Покупатель»

Сурков Андрей Александрович,
г. Алексин, ул. Центральная,
д. 13 а, кв. 32, действующий в
интересах
Тюренковой Людмилы Васильевны,
г. Москва, пр. Дежнева,
д. 13, кв. 32.

Гурь Пётр Иванович

Сурков Андрей Александрович

Наименование органа (организации), осуществляющего государственные кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

9 декабря 2003 г. № 012/03-1849

1	Кадастровый номер	71:01:02 05 14:0023	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения								
4	Предыдущие номера -							
5	Наименование участка	Землепользование						
7	Местоположение	р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка ул. Советская						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Земли	весь	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование /назначение/	для гаражного строительства						
10	Фактическое использование /характер деятельности/	-						
11	Площадь:	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:	
		25 ± 0.5 кв. м.	275 руб	-	-	-	-	
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки:	План изготовлен в 5-ти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.						
17	Цель предоставления выписки:	В соответствии с заявлением для выкупа.						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ					
		18.2	Номера образованных участков:					
		18.3	Номера ликвидируемых участков:					



Ответственный за ведение ГЗК в Алексинском кадастровом районе, руководитель филиала

Должность

полностью

/О.Г. Вязанина/

Фамилия И.О.

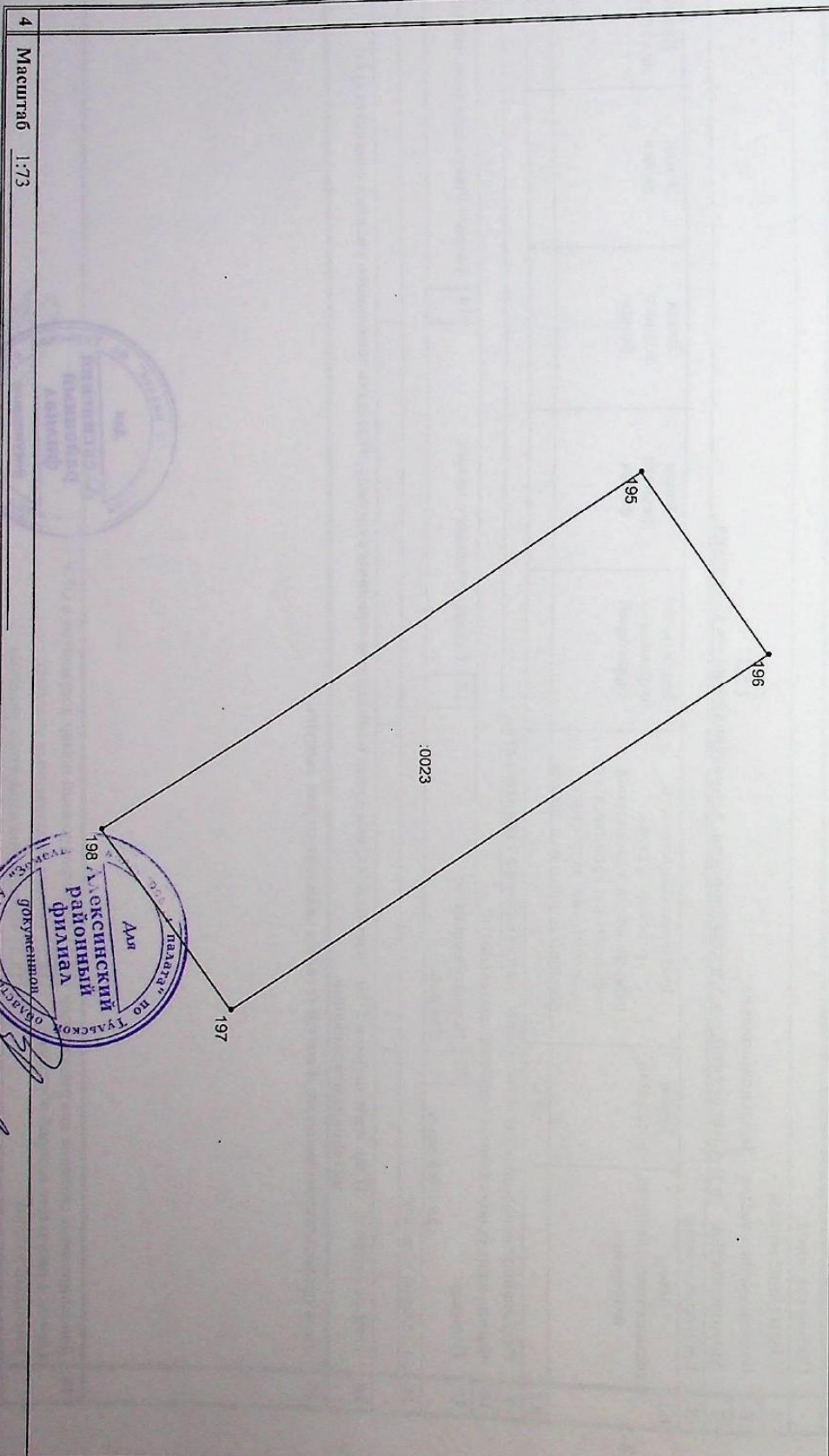
№ 1103

с.в

1 Кадастровый номер 71:01:02 05 14:0023

2 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:73

Ответственный за ведение ГЗК в Алексинском кадастровом районе, руководитель филиала

Должность

М.П.

подпись, дата

16.11.03

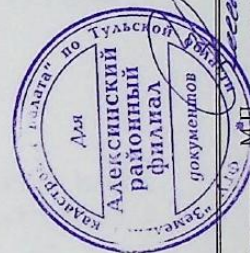
/О.Г. Вязанина/

Филиал ИО

1 Кадастровый номер 71:01:02 05 14:0023 2 Лист 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	001	25 кв. м.	Объект недвижимости: 71:01:02 05 14:0023:001 Занят объектом нежилой застройкой: гараж -



Ответственный за ведение ГЗК в Алексинском кадастровом районе, руководитель филиала

Должность

О.Г. Вязанина/

Фамилия И О

подпись

16.11.2023

Приложение
к договору
купли-продажи земельного участка

РАСЧЕТ
Выкупной цены
земельного участка, с кадастровым номером 71:01:020514:0024,
расположенного по адресу: Тульская обл., Алексинский район, д.
Александровка, ул. Советская.

$$Вц = 10 \times Сзн \times S = 10 \times 0.285 \times 25 = 71 \text{ руб } 50 \text{ коп}$$

Где:

Вц – выкупная цена земельного участка,

10 – коэффициент, применяемый в соответствии с Законом Тульской области от 10.06.2002 года № 304 – ЗТО «Об установлении на территории Тульской области цены земли при продаже земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений и сооружений»,

Сзн – действующая ставка земельного налога по состоянию на 22.04.2004 года за земельные участки, предоставляемые гражданам в границах сельских населенных пунктов Алексинского района для гаражного строительства,

S – площадь выкупаемого участка.

$$\text{НДС} = 71 \text{ руб } 50 \text{ коп} \times 0.18 = 12 \text{ руб } 87 \text{ коп}$$

Итого выкупная цена с учетом НДС составила 84 руб 37 коп.

Председатель комитета по управлению
муниципальным имуществом

Исполнитель Карабанова Е.В.





В деловом проходе и пронумеровано
6 (шести)
Стороны договора: листов

Визирь / Исполнитель
И.И. Сидоров

Настоящая копия верна документу, хранящемуся в реестровом деле:

71:01:020514:23.

Копия выдана «27» января 2026 г.

В копии 9 листов.

(должность уполномоченного должностного лица
публично-правовой компании "Роскадастр")

(подпись,
м.п.)

(фамилия,
инициалы)

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

Лист 1

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

21.06.2024г. № КУВИ-001/2024-164656848

На основании запроса от 20.06.2024, поступившего на рассмотрение 20.06.2024, сообщаем, что правообладателю Тюренкова Людмила Васильевна; дата рождения: 23.02.1947; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 4510 № 111112 от 02.07.2009 выдан: Отделением по району Южное Медведково ОУФМС России по гор. Москве в СВАО; СНИЛС: 111-111-111 11; адрес места жительства или места пребывания: 127221, Москва, проезд. Шокальского, д. 13, кв. кв 34., в период с 01.01.2010 по 20.06.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71:01:020514:14
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения огородничества
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская, дом 18, Квартира 7.
		Площадь:	811
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.01.2004
		номер государственной регистрации:	71-01.01-17.2003-0207.01
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 148-ЗМ, выдан 13.11.2003, заключили Муниципальное образование "город Алексин и Алексинский район Тульской области Российской Федерации" и гр. Тюренкова Л.В.
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		1.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:14-71/047/2024-7
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:14-71/047/2022-6
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:14-71/047/2021-4
	1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:14-71/047/2021-3

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

2	2.1	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	71:01:020514:14-71/047/2021-2
		1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	71:01:020514:14-71/047/2021-1
		Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	71:01:020514:23	
	2.2	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для гаражного строительства	
		Местоположение:	обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская	
		Площадь:	25 +/- 0.5	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	08.06.2004	
		номер государственной регистрации:	71-01/01-11/2004-0166.01	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 57-ЗМ, выдан 22.04.2004, заключили Муниципальное образование "город Алексин и Алексинский район Тульской области Российской Федерации" и гр. Тюренкова Л.В.	
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	71:01:020514:23-71/047/2024-7
		2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	71:01:020514:23-71/047/2022-6
		2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	71:01:020514:23-71/047/2021-4
		2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	71:01:020514:23-71/047/2021-3
		2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	71:01:020514:23-71/047/2021-2
		2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	71:01:020514:23-71/047/2021-1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024.	

3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	71:01:020514:24
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для гаражного строительства
		Местоположение:	обл. Тульская, р-н Алексинский, с/о Александровский, д. Александровка, ул. Советская
		Площадь:	40 +/- 0.6
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.06.2004
		номер государственной регистрации:	71-01/01-11/2004-0167.01
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 58-ЗМ, выдан 22.04.2004, заключили Муниципальное образование "город Алексин и Алексинский район Тульской области Российской Федерации" и гр. Тюренкова Л.В.
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		3.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:24-71/047/2024-7
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:24-71/047/2022-6
	3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:24-71/047/2021-4
	3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:24-71/047/2021-3
	3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:24-71/047/2021-2
	3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:24-71/047/2021-1

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

4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	71:01:020514:419
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Тульская область, р-н Алексинский, д Александровка (Александровский с/о), ул Советская, д 18
		Площадь:	10.9
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.03.2004
		номер государственной регистрации:	71-01/01-06/2004-0034.01
		основание государственной регистрации:	Решение Алексинского городского суда Тульской области по гражданскому делу №2-601/2004, выдан 18.02.2004
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:419-71/047/2024-7
	4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:419-71/047/2022-6
	4.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:419-71/047/2021-4
	4.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:419-71/047/2021-3
	4.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:419-71/047/2021-2
	4.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:419-71/047/2021-1

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

5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	71:01:020514:497
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Тульская область, р-н. Алексинский, д. Александровка (Александровский с/о), ул. Советская, д. 18, кв. 7
		Площадь:	45
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.09.2001
		номер государственной регистрации:	71-01.01-07.2001-0363.02
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 14.08.2001
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		5.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:497-71/047/2024-7
	5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:497-71/047/2022-6
	5.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:497-71/047/2021-4
	5.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:497-71/047/2021-3
	5.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:497-71/047/2021-2
	5.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	71:01:020514:497-71/047/2021-1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

6	6.1	Вид объекта недвижимости:		Здание	
		Кадастровый номер:		71:01:020514:561	
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Местоположение:		Тульская область, Алексинский район, Александровский с.о., дер.Александровка, в районе ул.Советская, д.18	
		Площадь:		35	
	6.2	вид права, доля в праве:		Собственность	
		дата государственной регистрации:		25.03.2004	
		номер государственной регистрации:		71-01/01-06/2004-0035.01	
		основание государственной регистрации:		Решение Алексинского городского суда Тульской области по гражданскому делу №2-601/2004, выдан 18.02.2004	
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют	
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		6.3.1	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		71:01:020514:561-71/047/2024-7
		6.3.2	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		71:01:020514:561-71/047/2022-6
		6.3.3	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		71:01:020514:561-71/047/2021-4
		6.3.4	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		71:01:020514:561-71/047/2021-3
		6.3.5	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		71:01:020514:561-71/047/2021-2
		6.3.6	вид:		Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:		71:01:020514:561-71/047/2021-1

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

7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:02:0006003:6469
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Медведково, проезд Шокальского, дом 13, квартира 34
		Площадь:	57.3
	7.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.01.2006
		номер государственной регистрации:	77-77-20/233/2005-107
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР МЕНЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 568, выдан 02.12.2005
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		7.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	77:02:0006003:6469-77/055/2024-12
	7.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	77:02:0006003:6469-77/055/2024-11
	7.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	77:02:0006003:6469-77/055/2022-10
	7.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	77:02:0006003:6469-77/055/2022-8
	7.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	77:02:0006003:6469-77/055/2022-7
	7.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	77:02:0006003:6469-77/055/2021-6
	7.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	77:02:0006003:6469-77/055/2021-5
	7.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	77:02:0006003:6469-77/055/2021-4

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

		7.3.9	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	77:02:0006003:6469-77/055/2021-3	
		7.3.10	вид:	Ипотека	
			номер государственной регистрации:	77:02:0006003:6469-77/055/2021-2	
		7.3.11	вид:	Ипотека	
			номер государственной регистрации:	77:02:0006003:6469-77/003/2020-1	
8	8.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение	
		Кадастровый номер:		77:02:0011005:3828	
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бабушкинский, проезд Староватутинский, дом 17, квартира 101	
		Площадь:		299.5	
	8.2	вид права, доля в праве:		Собственность	
		дата государственной регистрации:		25.05.2012	
		номер государственной регистрации:		77-77-02/067/2012-492	
		основание государственной регистрации:		Определение суда, выдан 04.04.2012, БУТЫРСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ	
	8.3	дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		8.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	77:02:0011005:3828-77/055/2024-17	
		8.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	77:02:0011005:3828-77/055/2022-12	
		8.3.3	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	77:02:0011005:3828-77/055/2022-10	
		8.3.4	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	77:02:0011005:3828-77/055/2022-9	
		8.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:	77:02:0011005:3828-77/055/2021-8	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024.	

		8.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:02:0011005:3828-77/055/2021-7
		8.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:02:0011005:3828-77/055/2021-6
		8.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77:02:0011005:3828-77/055/2021-5
		8.3.9	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	77:02:0011005:3828-77/055/2020-4
		8.3.10	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	77:02:0011005:3828-77/011/2017-3
		8.3.11	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	77-77-15/040/2012-657
		8.3.12	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	77-77-02/067/2012-492
8.3.13	вид:	Ипотека		
	номер государственной регистрации:	77-77-02/067/2012-492		
9	Получатель выписки			Лещенко Василий Вениаминович

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

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

5

18

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

18 февраля 2004 года

Алексинский городской суд Тульской области в

составе : судьи – Шелестова И.В.

при секретаре – Ильиной Т.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-601 /2004 г. по исковому заявлению Тюренковой Людмилы Васильевны о признании права собственности на два самовольно выстроенных гаража ,

у с т а н о в и л :

Истица обратилась в суд с иском о признании права собственности на два самовольно выстроенных гаража , она 14.08.2001 года купила квартиру , расположенную по адресу : Алексинский район , Александровский сельский округ , д.Александровка , ул.Советская д.18. кв.7 .Рядом с жилым домом , в котором находится вышеуказанная квартира , расположен гараж . Указанный гараж был построен прежней хозяйкой , но право собственности на него у нее не было оформлено в соответствии с законом . При покупке квартиры истица уплатила деньги за саму квартиру и за гараж . В 2002 году в том же районе Тюренкова Л.В. построила ещё один гараж , так как тот гараж который она купила больше подходит под сарай .

В настоящее время ею получено заключение Комитета по градостроительству и архитектуре , в котором ей разрешается использование указанных самовольно выстроенных двух гаражей , так как они не противоречат требованиям градостроительных регламентов , противопожарных и иных правил и нормативов , не затрагивают интересы третьих лиц , не создают угрозу жизни или здоровью других граждан . Она провела межевание земельных участков , на которых находятся гаражи , поставила указанные земельные участки на кадастровый учет .

Представитель истицы по доверенности Сурков А.А. исковые требования поддержал . Представитель ответчика по доверенности администрации г.Алексина и Алексинского района Ллизговко А.А. исковые требования признает .

Выслушав мнения сторон , исследовав письменные материалы дела , суд приходит к тому , что иск подлежит удовлетворению .

Что подтверждается договором купли-продажи от 14.08.2001 г. за № 71-01.01-07.2001-03363.01 и свидетельством о государственной регистрации права 71 НА № 198593 от 06.09.2001 г. выданным Тульским областным регистрационным центром, заключением о возможности предоставления земельных участков под гаражами за № 82 от 06.10.2003 г., кадастровым планом земельного участка за № 012/03 -1679 от 09 декабря 2003 года, постановлением главы администрации Александровского сельского округа Алексинского района об утверждении проекта границ земельного участка.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ , суд

Р е ш и л :

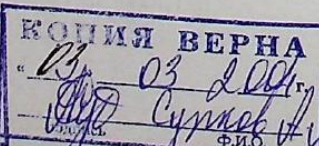
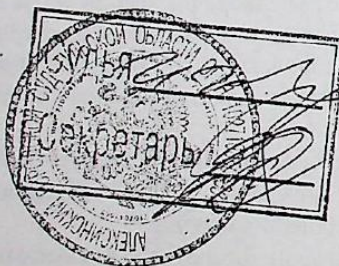
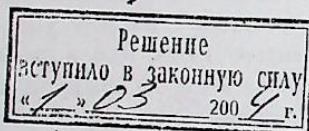
Признать за Тюренковой Людмилой Васильевной право собственности на гараж с подвалом , инвентарный № 70:202:001:003068580:20000, литеры Г , под Г , общей площадью гаража 41,3 кв.м. , площадью подвала 2,8 кв.м , расположенный по адресу : Тульская область Алексинский район , Александровский сельский округ , д. Александровка , ул.Советская д.18.

Признать за Тюренковой Людмилой Васильевной право собственности на гараж , инвентарный № 70:202:001:003068580:0400:20000, литер Г , общей площадью гаража 13.6 кв.м

расположенный по адресу : Тульская область , Алексинский район , Александровский сельский округ , д. Александровка , ул.Советская ,д.18.

Решение может быть обжаловано в Тульский облсуд через горсуд в течении 10 дней.

Судья -



Настоящая копия верна документу, хранящемуся в реестровом деле № 71:01:020514:561
Копия выдана "27" январь 2026 г.
В копии 3 листов.

_____ (должность уполномоченного должностного лица публично-правовой компании "Роскадастр")	_____ (подпись, м.п.)	_____ (фамилия, инициалы)
---	-----------------------------	---------------------------------

Вне зависимости от вида оформленного права, оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений права.

Доступ к объекту не предоставлен, состояние принято по данным заказчика, как удовл. Фото предоставлено заказчиком. Данные считаются достоверными.

Копии выше перечисленных документов, предоставлены заказчиком, являются достоверными

Овсеевич Яков Янович
Паспорт РФ серия 4521 № 190594, выдан ГУ МВД России по г. Москве 24.03.2021 г.,
код подразделения 770-094

Приложение Б Копии документов, содержащих данные об объектах аналогах

Скриншоты веб-страниц с сайта Avito.ru, демонстрирующие информацию об объектах недвижимости.

Верхний скриншот: Показывает страницу объявления на Avito.ru. В заголовке указано: "Участок 21,2 сот. (промназначения)". Цена: 3 150 000 Р. 148 585 Р за сотку. Кнопки: "Показать телефон", "Написать сообщение". Справа видны мини-карты и объявления: "ЖИЛЫЕ КОМФОРТ-КЛАССА", "Квартиры комфорт-класса", "Безумно. Крутая шаурма".

Нижний скриншот: Показывает страницу объявления на Avito.ru. В заголовке указано: "Участок 21,2 сот. (промназначения)". Цена: 3 150 000 Р. 148 585 Р за сотку. Кнопки: "Показать телефон", "Написать сообщение". Справа видны мини-карты и объявления: "Безумно. Крутая шаурма", "Открой точку с шаурмой!".

Текст объявления (нижний скриншот):

Описание

Продается земельный участок 2120 кв.м, в г. Кимовск, ул. Коммунистическая. Категория: земли населённых пунктов. Вид использования: для размещения стоянок автомобильного транспорта. Земельный участок находится в территориальной зоне О1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения муниципального образования город Кимовск Кимовского района Тульской области, т.е. можно изменять "вид использования" практически на любой.

Коммуникации по границам участка. Электричество подключено 380 В, 15 кВт. Установлено три столба освещения, шлагбаум, кунг для охраны. Участок обнесён забором (сетка-рабица). Проведены инженерные работы по укреплению площади участка. Во владении больше 10 лет. Участок находится в густонаселённом районе города. Асфальтированный подъезд, с другой стороны оборудован запасной выезд. Реальному покупателю скидка, активный торг.

№ 4524768023 - 28 апреля в 09:51:1428 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Пожоие объявления >

Файл Правка Вид Журнал Закладки Профили Инструменты Справка

Яндекс — быстрый поиск в ин: X земельный участок с кадастро: X земельный участок с кадастро: X +

torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000009590000000033_1/(lotInfoInfo)?fromRec=false 67%

Импорт закладок... Statirelt - продажа и ... Калькуляторы уровн... web.archive Почта Mail Почта Mail.ru WhatsApp Объединить PDF фай... Scan20240927105840... URL Opener - открыт...

ГИС ТОРГИ Торги Реестры Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти / Зарегистрироваться

Реестр лотов / Земли населенных пунктов / Просмотр лота

земельный участок с кадастровым номером 71:13:020410:678

Состоялся 58 (1 сегодня) Добавить в избранное Показать на карте

Электронный аукцион

Извещение: лот №22000009590000000033, лот №1

Начальная цена 33 593,61 Р С учетом НДС

Итоговая цена 45 684,93 Р

Шаг аукциона 1 007,61 Р (3,00 %)

Вид торгов Аренда и продажа земельных участков

Продажа

Земельный кодекс РФ

Электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества Тульская область

Дата и время начала подачи заявок 30.10.2025 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 28.11.2025 10:00 (МСК)

Дата проведения торгов 02.12.2025 11:00 (МСК)

Просмотреть сведения из ЕГРН →

Сведения доступны для просмотра

*сервис работает в выключенном режиме

Справка Вид Журнал Закладки Профили Инструменты Справка

Яндекс — быстрый поиск в ин: X земельный участок с кадастро: X земельный участок с кадастро: X +

torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000009590000000033_1/(lotInfoInfo)?fromRec=false 67%

Импорт закладок... Statirelt - продажа и ... Калькуляторы уровн... web.archive Почта Mail Почта Mail.ru WhatsApp Объединить PDF фай... Scan20240927105840... URL Opener - открыт... Wayback Machine

ГИС ТОРГИ Торги Реестры Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти / Зарегистрироваться

Сведения о лоте

Примечание торгов: наименование лота: земельный участок с кадастровым номером 71:13:020410:678

Описание лота: земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 71:13:020410:678, общей площадью 30 кв.м, местоположение: Тульская область, Куринский район, рп. Курино, ул. Парковая, с разрешенным использованием – для хранения автотранспорта.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества: Тульская область

Местонахождение имущества: обл. Тульская, м-р-н Куриновский, г.п. рабочий поселок Курино, рп. Курино, ул. Парковая

Категория объекта: Земли населенных пунктов

Форма собственности: Государственная собственность (неразграниченная)

Вид договора: Договор купли-продажи земельного участка

Начальная цена: 33 593,61 Р

НДС: С учетом НДС

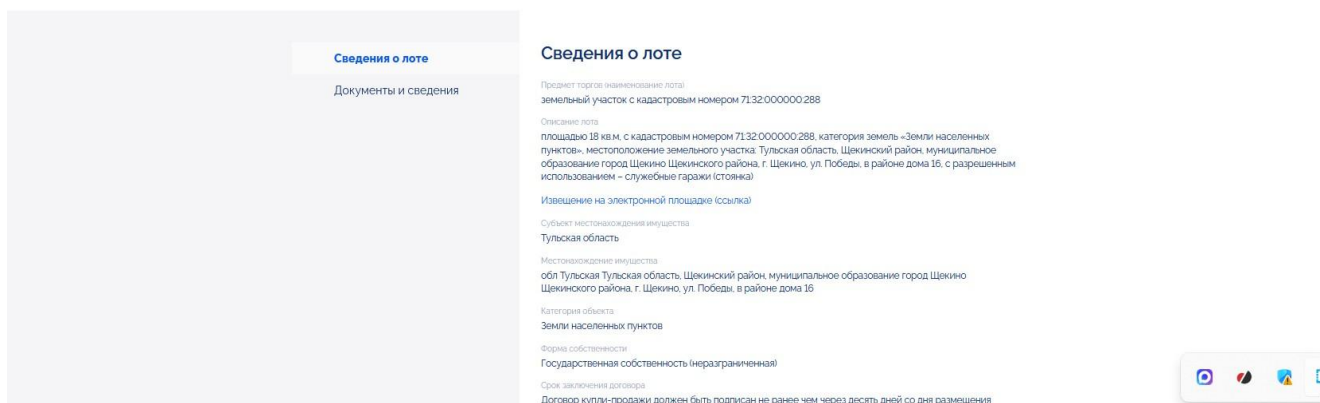
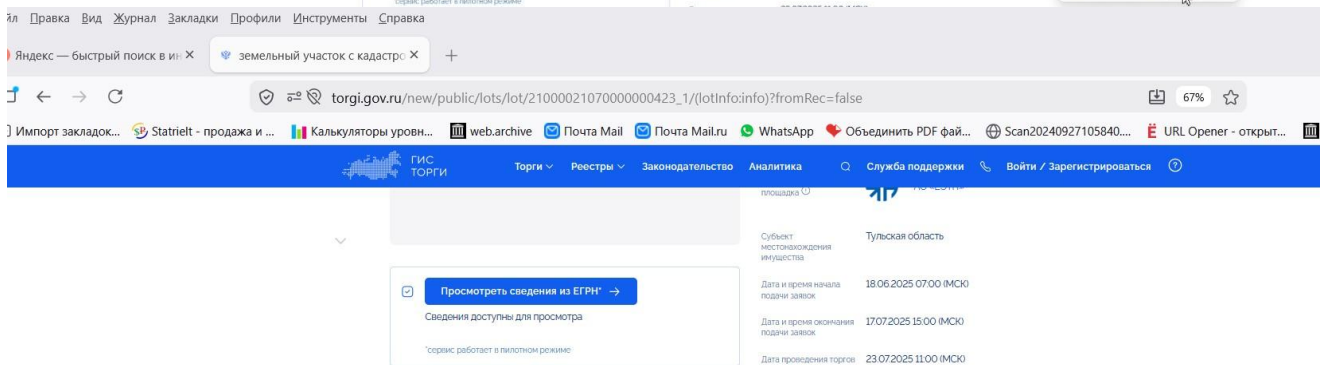
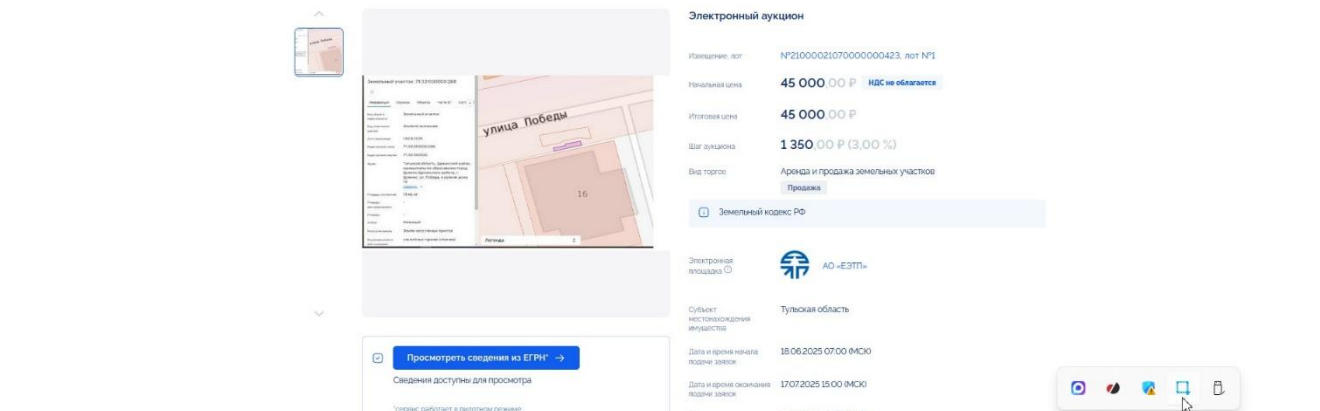
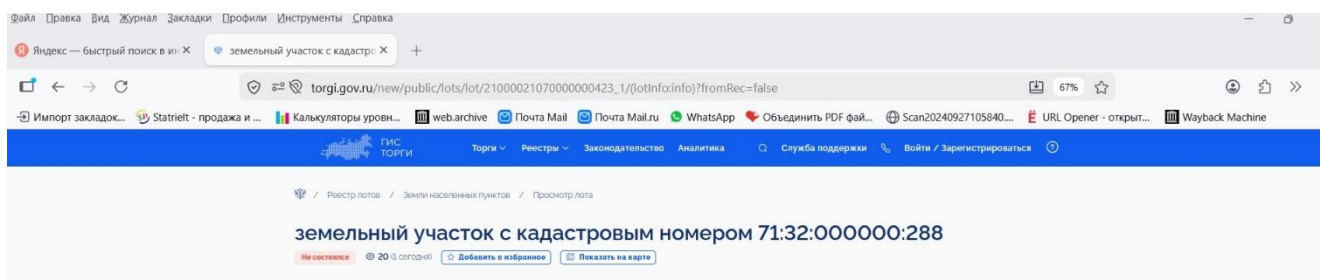
Шаг аукциона: 1 007,61 Р (3,00 %)

Размер задатка: 33 593,61 Р (100,00 %)

Реквизиты счета для перечисления задатка

Получатель: АО «Сбербанк-АСТ»

РУС



Файл Правка Вид Журнал Закладки Профили Инструменты Справка

Яндекс — быстрый поиск в ин: X земельный участок с кадастр: X +

torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000021070000000423_1/(lotinfoinfo)?fromRec=false 67%

Импорт закладок... Statiret - продажа и ... Калькуляторы уровн... web.archive Почта Mail Почта Mail.ru WhatsApp Объединить PDF фай... Scan20240927105840... URL Opener - открыт... Wayback Machine

ГИС ТОРГИ Торги Реестры Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти / Зарегистрироваться

Сведения о лоте

Документы и сведения

согласно приложения №1 к постановлению администрации Щелковского района от 28.05.2025 №5-888

Минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства при необходимости:

согласно приложения №1 к постановлению администрации Щелковского района от 28.05.2025 №5-888

Возможность подключения технологического присоединения объектов капитального строительства к осям инженерно-технического обеспечения за исключением сетей электроснабжения:

согласно приложения №1 к постановлению администрации Щелковского района от 28.05.2025 №5-888

Информация об обязательствах по опису здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, который расположен на земельном участке:

согласно приложения №1 к постановлению администрации Щелковского района от 28.05.2025 №5-888

Информация об обязательствах по привлечению к ответственности с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке:

согласно приложения №1 к постановлению администрации Щелковского района от 28.05.2025 №5-888

Начислено сумм:

45 000.00 Р

НДС:

НДС не облагается

Стоимость:

1 350.000 Р (3.00 %)

Решено задано:

45 000.00 Р 900.00 %

Реквизиты счета для перечисления задатка

Получатель:

АО "Единая электронная торговая площадка"

ИНН:

7707704892

КПП:

772501001

Наименование банка получателя:

Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва

Расчетный счет зачислений:

40702810500050001273

Личный счет:

—

БИК:

044525411

Корреспондентский счет (К/СЧ):

301018310145250000411

Расположение имущества

Открыть карту →

Ф Яндекс Условия использования Яндекс Карты

Характеристики лота

Кадастровый номер земельного участка:

71:32:0000000:288

Площадь земельного участка:

18 м²

Вид разрешенного использования земельного участка:

Стоянка транспортных средств

Информация о сведениях из единых государственных реестров

Единый государственный реестр недвижимости:

Объект 1: 71:32:0000000:288

Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

—

Поиск

РУС 22:28 21.05.2026

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #нПомогло

Avito Недвижимость

Гараж, 24 м²

330 000 Р

8 905 625-95-15

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Скрыть карту

О гараже

Площадь: 24 м²

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Тулская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский

Скрыть карту

Сколько кредиток или Халва?

До +5% к ставке по вкладам с картой «Халва»

Это — умный шопинг!

Получите до +5% к ставке по вкладу с Халвой

Александр Гараж, 29 м² - 500 000 Р

330 000 Р

8 905 625-95-15

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Скрыть карту

О гараже

Площадь: 24 м²

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Тулская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский

Скрыть карту

Описание

Продам гараж за бывшей автобазой АТП-13, подвал, свет, документы о собственности есть, второй ряд при выезде на территорию гаражей, осмотр в любое время

№ 7798251621 - 6 июня в 00:22 - 588 просмотров (+1 сегодня)

Показывать

Похожие объявления

Журнал Залочки Профили Инструменты Справка

Гараж, 15 м² на продажу в Но... Гараж, 29 м² на продажу в Но...

www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_7791592858?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyC

Statiet - продажа и ... Калькуляторы уровн... web.archive Почта Mail Почта Mail.ru WhatsApp Объединить PDF файл... Scan20240927105840... URL Opener - открыт...

Дли бизнеса Карьера в Авито Помощь Калогии #яПомогаю Разместить объявление Мои объявления

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлениям Найте Тульская область

Главная > Недвижимость > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Кирпичный

Гараж, 29 м² 500 000 Р

Добавить в избранное Сравнить



8 932 512-45-64

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Александр Частное лицо На Авито с 2018 года Документы проверены 2 объявления пользователя Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 29 м² Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, Юбилейный пр.



Скрыть карту

Готовый каталог ВАШЕГО БИЗНЕСА

25 проектов модульных домов с чертежами

Готовый каталог для бизнеса

25 проектов модульных домов с чертежами

Подробнее

ПЕРВЫЙ ЯРУС

ХОСТЕЛ

ТРЕБУЕТСЯ АДМИНИСТРАТОР В ХОСТЕЛ

Стань частью нашей команды! Создай комфорт для гостей каждый день!

Администратор в хостел г. Тула

Смена 4тр. график 2/2, мин. учет, регистрация.

Подробнее

Сообщения 21:25

Александр Гараж, 29 м² 500 000 Р Кажется, вы собирались позвонить...

Гараж, 15 м² на продажу в Но... Гараж, 29 м² на продажу в Но...

www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_29_m_7791592858?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyC

elt - продажа и ... Калькуляторы уровн... web.archive Почта Mail Почта Mail.ru WhatsApp Объединить PDF файл... Scan20240927105840... UR

Площадь: 29 м² Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

500 000 Р

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

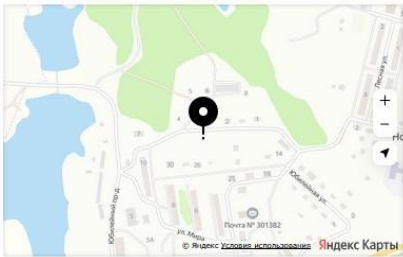
Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Александр Частное лицо На Авито с 2018 года Документы проверены 2 объявления пользователя Подписаться на продавца

Расположение

Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, Юбилейный пр.



Скрыть карту

Описание

Продам гараж, с документами, оформлен гараж и земля под ним! 6,5м*4,5м. Есть свет. Полы земляные, что дает возможность при необходимости выкопать яму или погреб. Гараж находится в первом ряду, дорога отсыпана, круглогодичный отличный проезд. Рядом находится шиномонтаж, возле гаража растет плодородная яблоня. За гаражами, есть вода. Рядом лес и пруд с рыбой. Торг уместен.

№ 7791592858 - 4 июня в 19:20 - 525 просмотров (+3 сегодня)

Пожалуйста

Похожие объявления

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Регионы Ещё

Журнал Закладки Профили Инструменты Справка

продажу в Зас X Гараж, 15 м² на продажу в Но X +

www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_15_m_8122675500?context=H4slAAAAA_wE_AMD_YToyOntz

Statietri - продажа и ... Калькуляторы уровн... web.archive Почта Mail Почта Mail.ru WhatsApp Объединить PDF фай... Scan20240927105840... URL Opener - открыт... Wayback Machine

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталог #яПомогаю + Разместить объявление Мои объявления

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлениям Тульская область

Главная > Гаражи и машиноместа > Купить > Гаражи > Железобетонный

Гараж, 15 м²

260 000 Р

8 931 522-03-17

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Галерея

Частное лицо

На Авито с 2020 года

Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 15 м²

Тип гаража: Железобетонный

Охрана: Нет

Расположение

Тульская обл., г.о. Новогуровский, рп. Новогуровский, ул. Мира, 10

Скрыть карту

СОВКОМБАНК

Рефинансирование кредитов на 24 месяца без процентов*

Платежи по картам – в один

Рефинансируйте кредиты на 24 месяца

Подробнее

СОВКОМБАНК | Халва

10 месяцев рассрочки* без процентов

Присмотрели? Берите!

С Халвой рассрочка 10 месяцев

Подробнее

Сообщения

Александр

Гараж, 29 м² - 500 000 Р

21:25

Кажется, вы собирались позвонить...

1СК

Закладки Профили Инструменты Справка

Зас X Гараж, 15 м² на продажу в Но X +

www.avito.ru/novogurovskiy/garazhi_i_mashinomesta/garazh_15_m_8122675500?context=H4slAAAAA_wE_AMD_YToyOntz

Statietri - продажа и ... Калькуляторы уровн... web.archive Почта Mail Почта Mail.ru WhatsApp Объединить PDF фай... Scan20240927105840... URL O

Мира, 10

Скрыть карту

260 000 Р

8 931 522-03-17

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Галерея

Частное лицо

На Авито с 2020 года

Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продам надежный литой железобетонный гараж в поселке Новогуровский, ул. Мира.

Гараж сухой, прочный и долговечный. Подойдет для хранения автомобиля, мотоцикла, инструмента или использования под мастерскую и склад.

Преимущества:

- Литой железобетонный гараж
- Подведено электричество
- Надежные металлические ворота
- Удобный круглогодичный подъезд
- Хорошее расположение

Гараж не требует вложений и готов к использованию сразу после покупки. Звоните или пишите. Покажу в удобное время.

№ 8122675500 - 7 июня в 16:48 - 58 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

Похуже объявления

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Регионы Ещё

Авито – сайт объявлений России. © ООО «ХЕХ» 2007–2025. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Описание услуги на Авито, вы применяете доброту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения

Александр

Гараж, 29 м² - 500 000 Р

21:25

Кажется, вы собирались позвонить...

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталог #яПомогаю + Разместить объявление Мои объявления

Avito Недвижимость Все категории Поиск по объявлениям Найти Тульская область

Главная Недвижимость Гаражи и машиноместа Купить гаражи Кирпичный

Гараж, 26 м² 390 000 Р

Добавить в избранное Сравнить

8 989 438-08-21

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Светлана
Частное лицо
на Avito с 2017 года

Подписаться на продавца

Подработка! Заоский-Малахово
3-4 дня в неделю - от 54 700 руб. в месяц

Подобрать

Халва
СОВКОМБАНК
Рефинансирование
кредитов
на 24 месяца

Несколько кредитов или Халва?
Рефинансирование кредитных карт рассрочкой

Сообщения

Александр
Гараж, 29 м² - 500 000 Р
Кажется, вы собирались позвонить...

О гараже Охрана: Нет

Площадь: 26 м²
Тип гаража: Кирпичный

Расположение

Тульская обл., Заоский р-н, муниципальное образование Заоский, рп. Заоский

Скрыть карту

390 000 Р

8 989 438-08-21

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Светлана
Частное лицо
на Avito с 2017 года

Подписаться на продавца

Халва
СОВКОМБАНК
Рефинансирование
кредитов
на 24 месяца

Несколько кредитов или Халва?
Рефинансирование кредитных карт рассрочкой

Сообщения

Описание

Продан гараж в хорошем состоянии. Ширина 4,70 м, длина 5,50 м, высота 2,5 м. Кирпичный, перекрытие из бетонных плит, железные ворота. Гараж и земля в собственности. Умеренный торг на месте.

№ 4434950424 - 18 мая в 18:58 - 845 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Приложение В Копия документов оценщика

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОФИТ ЭКСПЕРТ ГРУПП"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	9	7	7	4	6	3	7	4	9	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

19.03.2021

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по г.Москве

7	7	1	8
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

ИНН/КПП

9	7	1	8	1	3	9	7	3	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

/

7	7	1	8	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ВОЛГОГРАДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО - СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
г. Волгоград

**ДИПЛОМ
СПЕЦИАЛИСТА**
С ОТЛИЧИЕМ

103418 0268003

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
71794

Дата выдачи
4 июля 2014 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Замулина
Светлана Александровна**

освои(а) программу специалитета по специальности

080105 ФИНАНСЫ И КРЕДИТ

и успешно прошёл(а) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация

ЭКОНОМИСТ

Протокол от «11» июня 2014 г.

Председатель Государственной экзаменационной комиссии
 Придачук М.П.

Руководитель образовательной организации
 Калашников С.Ю.

М.П.

Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772404666044

Документ о квалификации

Регистрационный номер
050917

Город
Москва

Дата выдачи
30 сентября 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**ЗАМУЛИНА
Светлана Александровна**

прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на)

Негосударственном образовательном частном учреждении высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в объёме 810 часов

Решением от

29 сентября 2016 года протокол ИАК № 4

диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель комиссии
 Придачук М.П.

Руководитель
 Калашников С.Ю.

М.П.



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Агарбекова, д. 5/1
тел./факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.rao.yufo@gmail.com
www.sro-rao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Замулиной Светланы Александровны

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

о том, что Замулина Светлана Александровна
(Ф И О (девушка))

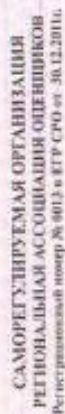
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
13» декабря 2016 года за регистрационным номером № 00876.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «13» декабря 2016г.
Дата составления выписки «13» декабря 2016г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



СВИДЕТЕЛЬСТВО

13. декабря 2016 г.
№ 00918
Исх. № 27/16-24-164

**Замулина
Светлана Александровна**

62743065775 11111 324590037720

440071, Пермская область, г. Пермь, ул. Ладоскина, д.149, кв.69
 Паспорт: 811, 70034, выдан Отделением УФМС России в Воронцовском г-де.
 8 апреля, 28.02.2012.
 код подразделения 140 001

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



Президент СРО РАО
К.М. Овчинников

Il cliente può richiedere la propria copia del documento in formato PDF o in formato Word.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035951-1

« 15 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Замулиной Светлане Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » марта 2024 г. № 339

Директор

А.С. Бункин

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

АО «ОПВКО», Москва, 2021 г., -б- ТЗ № 672



32039578

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 6003R/776/50043/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «09» октября 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810301850000366 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Замулина Светлана Александровна
Дата рождения 03.02.1992
ИНН: 344599037729
Паспорт серия 1811 номер 700034
Выдан Отделением УФМС России по Волгоградской области в Ворошиловском районе гор. Волгограда 28.02.2012

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «01» декабря 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» ноября 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

10 000,00 (Десять тысяч и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» декабря 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна

**Контактная и справочная информация**

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



30540052

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0191R/776/50003/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «21» июля 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 407018109013000000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «ПРОФИТ ЭКСПЕРТ ГРУП»
107061, г. Москва, Преображенское р-н, ул. Малая Черкизовская, д. 14, помещ. VIII, ком. 311А
ИНН: 9718139735 КПП: 771801001
ОГРН: 1197746374902

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «22» июля 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «21» июля 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

10 000,00 (Десять тысяч и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «23» июля 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков