



Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»

ОТЧЕТ № 247/26

об оценке квартиры

**Адрес: Российская Федерация, Тульская
область, городской округ город Тула, поселок
Петровский, микрорайон 1-й, проезд
Шоссейный, дом 25, квартира 147**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: Тульская обл,
Ленинский р-н, поселок Петровский, мкр 1-й,
Шоссейный проезд, д 25, кв 147**

Дата определения стоимости: 06.04.2026

Заказчик: ПАО Банк ВТБ

Заемщик: Борисова Юлия Борисовна

**Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-
консалтинговая группа «ХАРС»**

Дата составления: 08.04.2026

Тула • 2026



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	6
1.4	Основные факты и выводы	7
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1	Описание Объекта оценки.....	9
3.2	Определение физического износа здания	12
3.3	Место расположения Объекта оценки	13
3.4	Фотоматериалы	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	27
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	28
7.1	Основные этапы процесса оценки	28
7.2	Основные понятия и терминология.....	28
7.3	Выбор подходов к оценке.....	29
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	33
8.1	Выбор объектов-аналогов	33
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	35
8.3	Обоснование корректировок	36
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	41
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	43
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	46
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	47
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	49
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	54
15	Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА	61
16	Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	62

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 63,40 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Тульская область, городской округ город Тула, поселок Петровский, микрорайон 1-й, проезд Шоссейный, дом 25, квартира 147
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 63,40 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Тульская область, городской округ город Тула, поселок Петровский, микрорайон 1-й, проезд Шоссейный, дом 25, квартира 147 Кадастровый/условный номер: 71:14:040401:13959
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Выписка из ЕГРН от 06.04.2026 Задание на оценку от 06.04.2026
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Договор участия в долевом строительстве от 06.09.2023, Договор передачи от 16.02.2024
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предпосылки стоимости	Предпосылки для рыночной стоимости: сделка совершается 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; предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование (п. 17 ФСО № 9). Предпосылки для ликвидационной стоимости: в рамках предоставления кредита осуществляется передача объекта в качестве обеспечения в виде залога. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц).
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	06.04.2026
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разд. II ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разд. III ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства

Параметр	Значение
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	ПАО Банк ВТБ
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа, в рублях и долларах США Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые данные переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Осмотр оценщиками проводился частично, проведена фотофиксация и осмотр фасада дома. Внутренний осмотр объекта оценки не проводился в связи с отсутствием допуска в квартиру. Состояние объекта определялось как среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Препятствия к осмотру объекта	Осмотр оценщиками проводился частично, проведена фотофиксация и осмотр фасада дома. Внутренний осмотр объекта оценки не проводился в связи с отсутствием допуска в квартиру. Состояние объекта определялось как среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта проводится оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП СРО "ДСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, являются обязательными к

применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС», ИНН 7102004543, ОГРН 1027100739951 от 10.09.2002
Место нахождения Исполнителя	300000, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д.73
Почтовый адрес Исполнителя	г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д.73
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 40702810816450017538 в Филиал 3652 ВТБ (ПАО) БИК 042007855 к/с 30101810100000000738
Контактная информация	Тел./факс 8(4872) 31-08-00, факс 31-92-46, email: hars-tula@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №№ 2029401-1108281/25 ОО, выдан ООО "СК "Согласие", страховая сумма: 50 000 000 рублей, дата выдачи: 13.05.2025, срок действия: с 22.05.2025 по 21.05.2026.
Оценщик	Полякова Ольга Владимировна Почтовый адрес Оценщика: 300041, а/я 1541, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д.73, пом. цоколь Трудовой договор: № 4-0 от 24.11.2009 E-mail: polyakova_ov@inbox.ru Номер контактного телефона: 8-906-534-06-84
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серии ПП № 876936 от 15 апреля 2006 года по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный НОУ «Московская Финансово-промышленная академия (МФПА)»
Стаж в области оценочной деятельности	С 15.04.2006
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 035636-1 от 19.01.2024 Дата выдачи аттестата: 19.01.2024
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	НП СРО "ДСО"(119180, г. Москва, Большая Якиманка, д. 31, оф. 205), дата вступления 21.12.2016, дата выдачи св-ва 21.12.2016, номер в реестре СРО 977
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО "АльфаСтрахование", страховой полис №№7491R/776/00285/25, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 01.10.2025, срок действия полиса: с 22.10.2025 по 21.10.2026
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	ПАО Банк ВТБ

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 63,40 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Тульская область, городской округ город Тула, поселок Петровский, микрорайон 1-й, проезд Шоссейный, дом 25, квартира 147
Адрес по ФИАС	Тульская обл, Ленинский р-н, поселок Петровский, мкр 1-й, Шоссейный проезд, д 25, кв 147
Кадастровый/условный номер	71:14:040401:13959
Правообладатели оцениваемого имущества	Борисова Юлия Борисовна, Право собственности, дата получения права: 20.02.2024
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра/фотофиксации	08.04.2026
Дата оценки	06.04.2026
Период проведения оценки	С 08.04.2026 по 08.04.2026
Основание для проведения оценки	Договор № - от
Ограничения и пределы применения полученного результата	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	79,7293 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 7 070 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	7 070 000 (семь миллионов семьдесят тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 88 675 (восемьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят пять) долларов США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	5 890 000 (пять миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 73 875 (семьдесят три тысячи восемьсот семьдесят пять) долларов США

Оценщик

Полякова Ольга Владимировна

Директор

Полякова Елена Владимировна

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки Оценщик не проводил проверку подлинности предоставленной информации, оценщик исходил из правдивости и точности всех предоставленных данных. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной информации.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными на основании проведенного Оценщиком анализа предоставленных данных.
7. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
8. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки НДС не учитывается.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения объекта проводится 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.
11. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
12. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 3-м этаже дома по адресу: Российская Федерация, Тульская область, городской округ город Тула, поселок Петровский, микрорайон 1-й, проезд Шоссейный, дом 25, квартира 147, кадастровый/условный номер 71:14:040401:13959.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	Тульская область
Район города	Ленинский
Транспортная доступность	Средняя

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилая	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Нет
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Нет	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	112000	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	ЖК "Притяжение"
Год постройки дома	2023
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	I
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания, %	2 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата

Описание здания, подъезда		
	визуального осмотра)	
Серия дома	Улучшении	
Этажность дома	10 (10-14)	
Материал стен	Монолит-кирпич	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон, шлагбаум
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=1615178d-949e-47b1-88c0-c047dae71499&typeCode=1	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: -	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Нет	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	3
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2 (согласно документам БТИ)
Площадь Объекта оценки, кв. м	63,40 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	69,80 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	6,40 (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	2 лоджии (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)
Вид из окна	Во двор и на улицу
Высота потолков, м	2,70
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Отопительные приборы	Радиаторы высокого давления

Описание Объекта оценки	
Прочие особенности объекта	Нет

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	Нет данных
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Нет данных
Потолок	Нет данных
Стены	Нет данных
Окна	Пластиковые
Входная дверь / внутренние двери	Нет данных / Нет данных
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Осмотр оценщиками проводился частично, проведена фотофиксация и осмотр фасада дома. Внутренний осмотр объекта оценки не проводился в связи с отсутствием допуска в квартиру. Состояние объекта определялось как среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Борисова Юлия Борисовна
Вид права	Право собственности, дата получения права: 20.02.2024
Обременения	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	Для проживания

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика, фотовидеоматериалы

3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$$

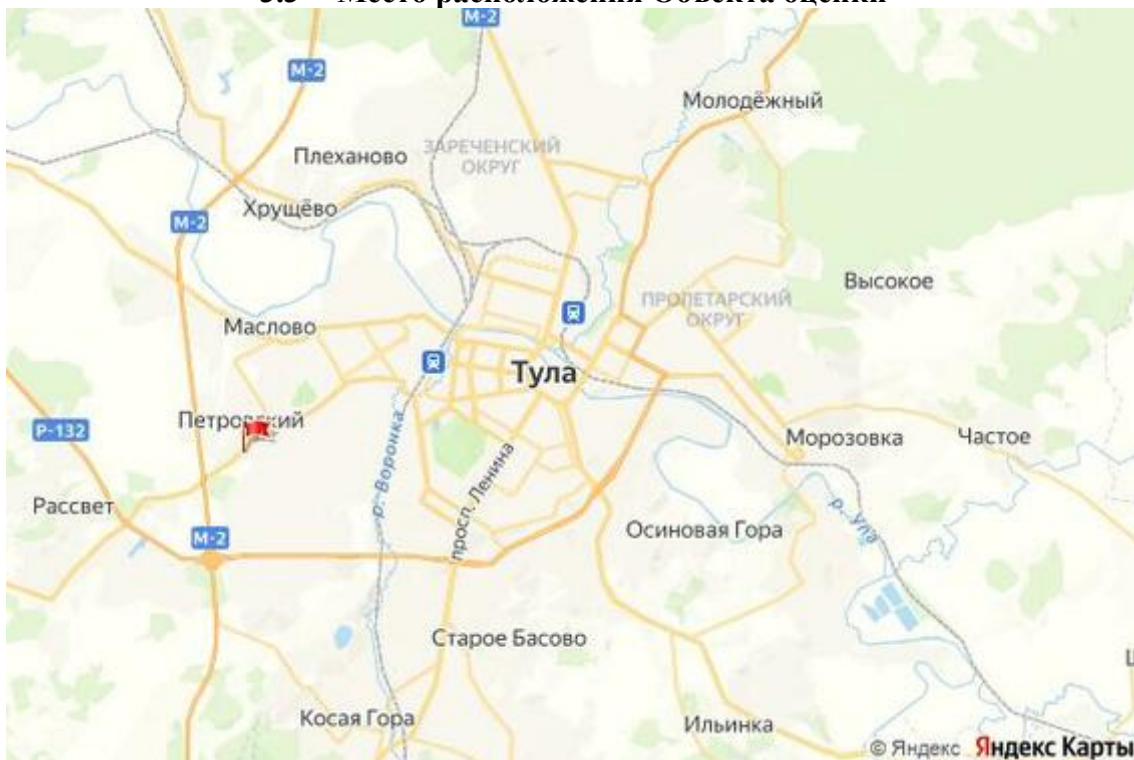
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	147	3	2%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 2%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Тульская обл, Ленинский р-н, поселок Петровский, мкр 1-й, Шосейный проезд, д 25, кв 147	Объект оценки

3.4 Фотоматериалы

1. Адресная табличка



2. Фасад здания



3. Фасад здания



4. Прилегающая территория



5. Прилегающая территория



6. Прилегающая территория



4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 г. прирост ВВП составил 1,9% г/г после 0,1% г/г в ноябре 2025 г., с исключением сезонного фактора – прирост на 1,8 м/м SA (в 4 кв. 2025 г. ВВП вырос на 1,0% г/г после 0,6% г/г в 3 кв. 2025 г.).

Т. 1.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*
ВВП (индекс физического объема), %	98,0	100,2	101,8	102,8	102,2	97,3	105,9	98,6	104,1	104,9	101,0**
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5	105,6
Индекс промышленного производства	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	104,3	105,1	101,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	100,2	96,7	104,9
Индекс инвестиций в основной капитал	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	107,4	100,5***
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,6	95,5	99,5	100,7	101,2	98,0	103,3	104,5	106,1	108,2	107,4**
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах)	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,7	102,6
Экспорт товаров, млрд долл. США	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	433,8	418,3
Импорт товаров, млрд долл. США	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	282,9	279,0

Источник: Социально-экономическое положение России, <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://customs.gov.ru/statistic>, <https://translom.ru/news/obzor-vneshnetorgovykh-pokazateley-rf-po-itogam-2025-goda>

* Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям

** Оценка

*** янв.-сен. 2025 / янв.-сен. 2024

Индекс промышленного производства (ИПП) по итогам 2025 г. вырос на 1,3% г/г после 5,1% г/г по итогам 2024 г. – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре 2025 г. наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до 3,7% г/г после 0,4% г/г в ноябре 2025 г., с исключением сезонного фактора выпуск увеличился на 2,3% м/м SA.

Обрабатывающая промышленность в 2025 г. была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на 3,6% г/г после 9,1% г/г в 2024 г., что выше прогнозных оценок (в прогнозе 3,1% г/г). В декабре 2025 г. выпуск увеличился на 7,8% г/г после 1,0% г/г в ноябре 2025 г., с учётом сезонного фактора – прирост на 4,1% м/м SA.

Объёмы строительных работ по итогам 2025 г. увеличились на 2,5% г/г (в 2024 г. прирост на 3,8% г/г). В декабре 2025 г. объёмы строительства выросли на 4,8% г/г после околонулевой динамики (0,1% г/г) в ноябре 2025 г.

Оборот розничной торговли в 2025 г. продемонстрировал прирост на 2,6% г/г после 7,7% г/г в 2024 г. (в прогнозе 2,5% г/г на 2025 г.). Оборот розницы в декабре 2025 г. вырос на 3,9% г/г в реальном выражении после 3,3% г/г в ноябре 2025 г.

Индекс потребительских цен

В декабре 2025 г. месячный прирост цен с исключением сезонности в пересчете на год (с.к.г.) составил 2,6% (2,2% в ноябре 2025 г.). Ускорение произошло за счет устойчивой части ценовой динамики.

Годовая инфляция в декабре 2025 г. уменьшилась до 5,59% (в ноябре 2025 г. – 6,64%), по сравнению с ноябрем 2025 г. заметно сократились годовые приросты цен на продовольственные и непродовольственные товары. Среднегодовая инфляция за 2025 г. составила 8,7% (2025 г. к 2024 г.).

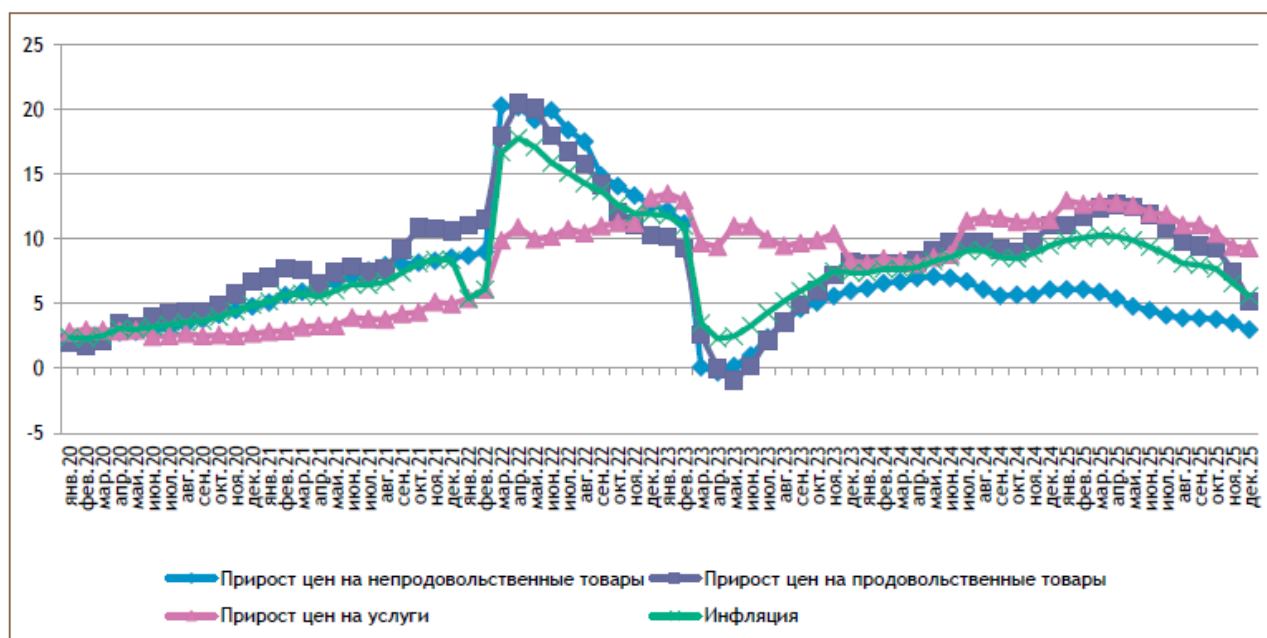
За 2025 г. среди продовольственных товаров наблюдалось снижение цен на яйца (-20,0%), сахар (-6,4%), макаронные и крупяные изделия (-0,9%). Кроме того, по сравнению с высокой базой декабря 2024 г. овощи и фрукты подешевели на 8,8%, сливочное масло – на 3,0%. В непродовольственном сегменте за 2025 г. снизились цены на телерадиотовары (-8,5%), средства связи (-7,1%), персональные компьютеры (-5,4%), электротовары и бытовые приборы (-5,0%), инструменты и оборудование (-3,2%), обувь (-1,2%), а также легковые автомобили (-0,8%).

Показатели устойчивой инфляции (с.к.г.) в декабре 2025 г. преимущественно возросли. В среднем за 4 кв. 2025 г. их приросты сложились в диапазоне от 4% до 6% (с.к.г.) и находились вблизи значений 2 кв. 2025-3 кв. 2025 гг. или немного выше.

Компоненты потребительской корзины с волатильными ценами внесли отрицательный вклад в месячный прирост цен (декабрь 2025 г.). Продолжили снижаться цены на бензин и сахар. Низкими для декабря 2025 г. были приросты цен на яйца, овощи и фрукты.

Банк России будет поддерживать жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели.

И. 1.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, янв. 2020 г.-дек. 2025 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: Банк России, Динамика потребительских цен, <https://cbr.ru/analytcs/dkp/dinamic/>

Внешняя торговля

Положительное сальдо внешней торговли Российской Федерации в 2025 г. уменьшилось на 7,7% в сравнении с 2024 г., и зафиксировался на уровне 139 млрд долл. США. Данное сокращение обусловлено замедлением как объемов реализации товаров за рубеж, так и закупок. В частности, отгрузки на внешние рынки снизились до 418,3 млрд долл. США (сокращение на 3,7%), а встречные закупки до 279 млрд долл. США (сокращение на 1,4%). Общий объем товарооборота страны за 2025 г. составил 697,3 млрд долл. США, что ниже показателя 2024 г (717,3 млрд долл. США).

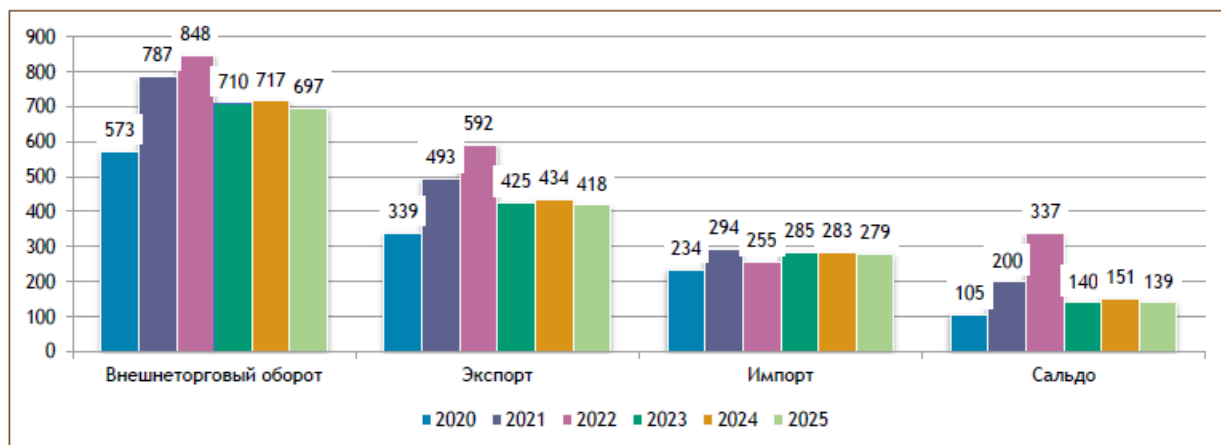
В структуре закупок России в 2025 г. наиболее ощутимое уменьшение коснулось поставок машин и оборудования - спад составил 7,7%, до 135,6 млрд долл. США. Положительная динамика наблюдалась в импорте продовольствия и сырья (рост на 15%, до 43,4 млрд долл. США), а также в закупках продукции химической отрасли (прирост на 3,8%, до 55,5 млрд долл. США).

Доля Азиатского региона в товарообороте России незначительно уменьшилась, составив 73,4% (72,6% в 2024 г.). Экспорт в Азию сократился на 1%, до 326 млрд долл. США, а импорт на 2,7%, до 185,9 млрд долл. США. Сокращение отгрузок в Китай (на 3,9%, до 124,8 млрд долл. США) было связано со

снижением нефтяных цен и проблемами с проведением платежей. Кроме того, встречные поставки из Китая также сжались (на 10,4%, до 103,3 млрд долл. США).

Доля стран Европы в общем российском товарообороте составила 18,6% (19,7% в 2024 г.). Экспорт в регион составил 57,4 млрд долл. США (падение на 16,5%). Наблюдалось продолжение сокращения вывоза нефтепродуктов, а также чугуна и стали; экспорт удобрений также впервые показал спад. Импорт из Европы сократился минимально на 1,1%, достигнув 72,3 млрд долл. США. Фармацевтическая продукция, не затронутая ограничениями, осталась единственной категорией, где спад не фиксировался.

И. 1.2 Внешняя торговля Российской Федерации за 2020-2025 гг., млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>, <https://translom.ru/news/obzor-vneshnetorgovykh-pokazateley-rf-po-itogam-2025-goda>

Валютный рынок

Диапазоны колебаний курсов основных иностранных валют в декабре 2025 г. составили 6,6% по юаню и 6,1% по долл. США.

Чистые продажи 29 компаний из числа крупнейших российских экспортеров в декабре 2025 г. составили 4,7 млрд долл. США, уменьшившись на 32% м/м на фоне снижения цен на нефть и сокращения объемов продаж рядом компаний, аккумулировавших в ноябре 2025 г. рублевую ликвидность для выплат купонного дохода по облигациям.

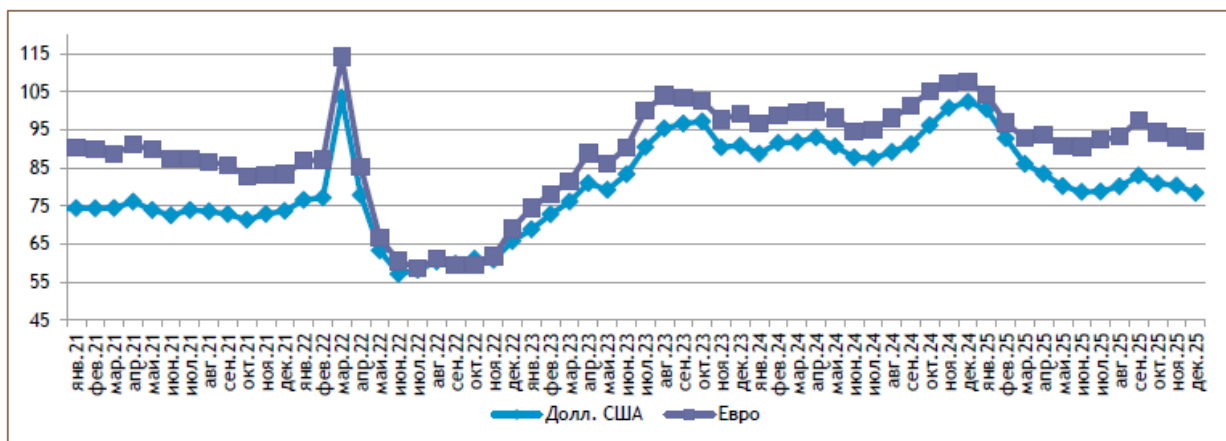
Совокупный спрос на валюту со стороны юридических лиц (без учета банков) в декабре 2025 г. повысился до 3,7 трлн руб., что объяснялось сезонными факторами. Среднее значение в 2025 г. – 2,5 трлн руб.

Нетто-покупки валюты физическими лицами в декабре 2025 г. сократились до минимальных значений с января 2025 г. – 49 млрд руб. (в ноябре 2025 г. было куплено валюты на 149 млрд руб.).

В целом за 2025 г. среднемесячные значения покупок составили 93 млрд руб. Суммарно с начала 2025 г. граждане приобрели иностранной валюты на 1,12 трлн руб. (в 2024 г. – 1,07 трлн руб.)

Средний курс доллара за 2025 г. составил 83,21 руб./долл. США, за 2024 г. - 92,62 руб./долл. США (сокращение на 10,2%). Средний курс евро за 2025 г. составил 94,05 руб./евро, за 2024 г. - 100,26 руб./евро (сокращение на 6,2%).

И. 1.3 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2021-декабрь 2025 гг.

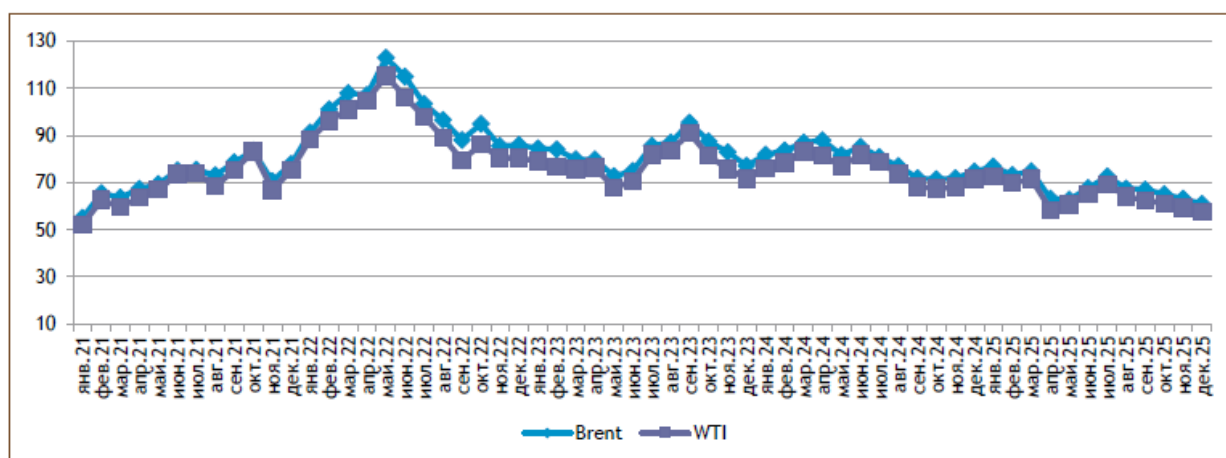


Источник: данные Банка России, https://cbr.ru/hd_base/micex_doc

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

Цена марки Brent сократилась за 2025 г. на 15%, составив 68 долл. США/баррель, цена техасской WTI - на 15%, составив 64 долл. США/баррель.

И. 1.4 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2021 г.-декабрь 2025 г.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2025>; <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2025>

В 2024 г. мировое потребление практически равнялось уровню нефтедобычи, в 2025 г. - рынок нефти являлся профицитным. По итогам 2025 г. средний объем профицита составил 2,6 млн барр./сут., став рекордным за последние 5 лет. В начале 2025 г. сократился спрос на нефть из-за ожиданий последствий тарифной политики президента США Дональда Трампа. В течение 2025 г. потребление выросло и превысило уровень 2024 г., однако объем предложения вырос гораздо существеннее.

Основной рост добычи нефти пришелся на страны, которые не входят в группу ОПЕК+ и не связаны обязательствами по ограничению производства. Глобальный спрос на нефть вырос в конце 2025 г., но всё еще остается под давлением. Основными драйверами сдержанного потребления являются замедление мировой экономики и продолжающийся переход Китая на электротранспорт. Падение спроса сдерживается масштабным пополнением запасов китайских нефтехранилищ.

В 4 кв. 2025 г. мировой спрос на нефть, по оценкам ЕІА, остался на уровне 3 кв. 2025 г. (104,5 млн барр./сут.). При этом по итогам 2025 г. спрос на нефть вырос, по разным оценкам, на 0,85 млн барр./сут.–1,3 млн барр./сут. и составил 103,7 млн барр./сут.–105,1 млн барр./сут. Ключевым регионом роста потребления нефти остались страны, не входящие в ОЭСР. Китай, являясь одним из ключевых потребителей нефти, не только увеличивал собственное потребление нефти, но и наращивал ее коммерческие и стратегические запасы, тем самым поддерживая цены.

По итогам 4 кв. 2025 г. мировое предложение нефти увеличилось и составило 108,3 млн барр./сут. В течение 2025 г. мировое предложение непрерывно росло, по разным оценкам, на 2,9 млн барр./сут.–3,0 млн

барр./сут. и составило 107,7 млн барр./сут.-108,7 млн барр./сут. Рост предложения в основном был обеспечен странами, не входящими в ОПЕК+ США, Бразилия, Канада, Гайана). Альянс ОПЕК+ в 2025 г. также наращивал добычу за счет выхода из ранее введенных ограничений.

Рынок ценных бумаг

Общий объем торгов на рынках Московской биржи в декабре 2025 г. составил 194,4 трлн руб.

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями в декабре 2025 г. составил 2,8 трлн руб., среднедневной объем торгов – 99,9 млрд руб.

В целом за 2025 г. Индекс МосБиржи снизился на 4,0%. Волатильность на рынке акций продолжила снижаться.

В декабре 2025 г. на первичном рынке акций были размещены ценные бумаги суммарно на 3 млрд руб. Основную долю в IPO выкупили физические лица и НФО в рамках доверительного управления (60 и 20% соответственно).

Рынок государственных ценных бумаг

В декабре 2025 г. на рынке ОФЗ наблюдалось снижение доходностей, в среднем по кривой на 37 базисных пунктов.

В декабре 2025 г. Минфин России впервые разместил ОФЗ-ПД, номинированные в юанях: 2 выпуска облигаций были размещены на общую сумму 20 млрд юаней. Основной объем размещений выкупили банки (57,5%), на инвестиционные фонды и население пришлось по 12% от совокупного объема.

Рублевые ОФЗ-ПД в декабре 2025 г. были размещены на 495 млрд руб., что позволило полностью выполнить годовой план заимствований.

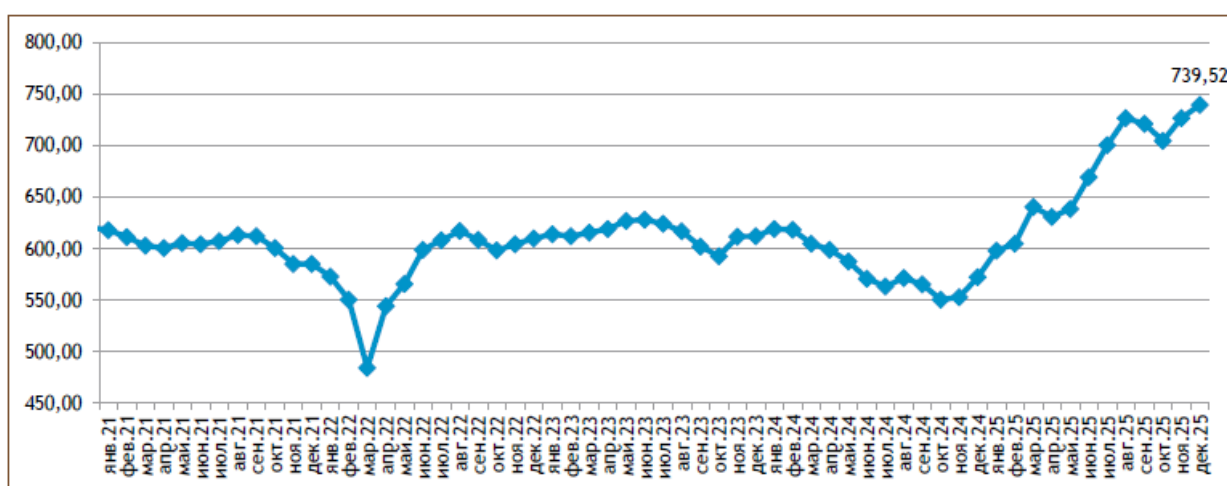
Основной спрос на аукционах ОФЗ в декабре 2025 г. предъявили кредитные организации. СЗКО выкупили 54% размещений в декабре 2025 г.

В целом за 2025 г. среднедневной объем торгов составил 39,2 млрд руб.

В декабре 2025 г. крупнейшими нетто-продавцами на вторичном рынке (как и весь 2025 г.) были СЗКО, реализовав ОФЗ на 147 млрд руб. (в среднем за 2025 г. – 138 млрд руб. в месяц).

Основной спрос на вторичном рынке ОФЗ продолжают предъявлять НФО за счет собственных средств, они приобрели ОФЗ на 144,6 млрд руб. в декабре 2025 г. В целом за 2025 г. розничные инвесторы приобрели ОФЗ на первичных и вторичных биржевых торгах на 490 млрд руб., что стало крупнейшим показателем в истории (в 2024 г. купили на 196 млрд руб., в 2023 г. – на 183 млрд руб.). С учетом погашений вложения физических лиц в 2025 г. выросли на 392 млрд руб., что составило 6,0% от суммарных нетто-заимствований Минфина.

И. 1.5 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2021-декабрь 2025 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/>

Кредитный рейтинг России

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

До февраля 2022 г. у России были инвестиционные рейтинги:

1. Fitch и S&P: "BBB-" (достаточный уровень платёжеспособности, при этом отмечается высокая степень чувствительности к негативным факторам внешней среды);

2. Moody's : "Ba1" (спекулятивный уровень кредитоспособности с заметным риском).

В марте-апреле 2022 г. S&P, Moody's и Fitch значительно понизили кредитные рейтинги России:

3. S&P: "CC (негативный)" (очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошёл, но более чем вероятен);

4. Moody's : н/д;

5. Fitch Ratings: "C" (начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют).

Позже (в 2022 г.) все указанные рейтинги были отозваны, не обновлялись до конца 2025 г.

В мае 2025 г. Китайское агентство China Chengxin International Credit Rating (CCXI) повысило суверенный кредитный рейтинг России до "BBB+g" (достаточный уровень платёжеспособности, но при этом отмечается высокая степень чувствительности к негативным факторам внешней среды), что стало первой подобной оценкой за границей (для Российской Федерации) после начала специальной военной операции в Украине. Обоснование рейтинга "BBB+g": "экономика России демонстрирует устойчивость к потрясениям, а содействие в обслуживании внешнего долга оказывают проводимая финансовая и денежно-кредитная политика, международные резервы и Фонд национального благосостояния (ФНБ)".

В мае 2025 г. китайское агентство China Lianhe присвоило России рейтинг "BBBi+" (умеренно высокий уровень кредитоспособности, финансовой надёжности и устойчивости) в национальной валюте и "BBBi-" – в иностранной, прогноз – "стабильный".

В июне 2025 г. Россия получила от китайского агентства CSCI Pengyuan рейтинги "A-i" (высокий уровень кредитоспособности и низкий риск дефолта) в национальной и иностранной валютах.

В августе 2025 г. рейтинги "iAsc" (высокая способность к погашению долга, низкий риск дефолта и относительная уязвимость к неблагоприятным экономическим условиям) в национальной и иностранной валютах России присвоило государственное агентство Dagong International, прогноз по рейтингу – "стабильный".

Ключевая ставка Банка России

Ключевая (базовая) процентная ставка — это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

Т. 1.2 Изменения ключевой ставки Банка России в 2023-2025 гг.:

Дата изменения ключевой ставки	Значение ключевой ставки
2023	
24.07.2023	8,5%
15.08.2023	12,0%
18.09.2023	13,0%
30.10.2023	15,0%
18.12.2023	16,0%
2024	
29.07.2024	18,0%
16.09.2024	19,0%
28.10.2024	21,0%
2025	
09.06.2025	20,0%
28.07.2025	18,0%
15.09.2025	17,0%
27.10.2025	16,5%

Дата изменения ключевой ставки	Значение ключевой ставки
22.12.2025	16,0%

Источник: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

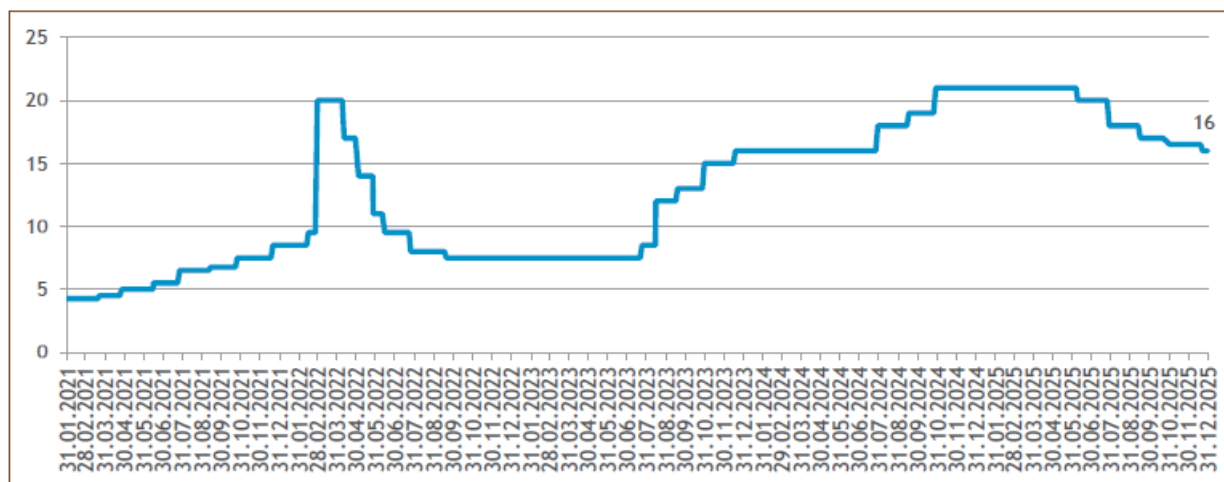
Основные причины повышения ключевой ставки в 2023-2024 гг.:

1. темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти;
2. увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;
3. увеличение инфляционных ожиданий;
4. увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

Основная причина снижения ключевой ставки в 2025 г.: инфляционное давление, в том числе устойчивое, продолжает снижаться, притом что внутренний спрос по-прежнему опережает возможности расширения предложения товаров и услуг, российская экономика постепенно возвращается к траектории сбалансированного роста.

Банк России будет поддерживать жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели в 2026 г. Это означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от скорости и устойчивости снижения инфляции и инфляционных ожиданий.

И. 1.6 Ключевая ставка Банка России в 2021-2025 гг., %



Источник: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Прогнозы развития экономики России

Т. 1.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2026	2027	2028
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	101,3	102,8	102,5
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2025 г.)	101,1	101,7	101,8
	Refinitiv Eikon (декабрь 2025 г.)	101,2	101,5	—
	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, декабрь 2025 г.)	100,9-101,2	101,0-101,4	101,2-101,5
	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i>	<i>5,5%</i>	<i>4,3%</i>	<i>4,0%</i>

Показатель	Источник	2026	2027	2028
Индекс потребительских цен на середину года, %	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	5,1%	4,0%	4,0%
	Refinitiv Eikon (декабрь 2025 г.)	5,5%	4,5%	—
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2025 г.)	5,5%	4,5%	4,0%
	OECD (декабрь 2025 г.)	5,4%	4,3%	—
	Среднесрочный прогноз Банка России (от 24.10.2025 г.)	5,8%	4,0%	4,0%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, декабрь 2025 г.)	101,2-101,5	101,3-101,5	101,3-101,7
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	102,1	103,5	103,0
Курс доллара США, руб./долл. США	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i>	<i>92,31</i>	<i>99,15</i>	<i>103,44</i>
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2025 г.)	90,30	97,60	102,00
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (ноябрь 2025 г.)	92,75	99,20	102,65
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	92,20	95,80	100,10
	Евразийский Банк Развития (декабрь 2025 г.)	94,00	104,00	109,00
Курс евро, руб./евро	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *</i>	<i>100,75</i>	<i>109,20</i>	<i>114,85</i>
Ключевая ставка Банка России, %	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i>	<i>13,6%</i>	<i>9,7%</i>	<i>8,9%</i>
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2025 г.)	14,1%	10,3%	8,9%
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (ноябрь 2025 г.)	13,3%	9,9%	8,7%
	Refinitiv Eikon (декабрь 2025 г.)	13,0%	10,5%	10,0%
	Среднесрочный прогноз Банка России (от 24.10.2025 г.)	14,0%	8,0%	8,0%

Источники: приведены в таблице.

Примечание: Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников.

* Прогноз курса евро (руб./евро) рассчитан от консенсус-прогноза курса доллара США с учетом соотношения курсов евро к доллару США по данным прогноза МЭР РФ на период 2025-2028 гг.

Анализ рынка по Тульской области

Источник: <https://tula.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

Рассчитываем по параметрам: Тула. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.03.2026)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м ²)	130 127 руб.	+ 4 901 руб. За м ²	2 777 140 ... 13 140 000 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м ²)	122 847 руб.	+ 8 249 руб. За м ²	2 777 140 ... 13 140 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
10 марта 2026	130127.4	-6.64%	122847.4	+1.2%	79.15	+3.03%
24 февраля 2026	138766.9	+0.89%	121372.3	+0.28%	76.7519	-1.17%
10 февраля 2026	137535.9	+0.86%	121031	+0.14%	77.6502	+1.78%
29 января 2026	136352.2	-5.7%	120865.9	+1.18%	76.2662	-3.39%
14 января 2026	144121.1	+1.62%	119435.8	+0.67%	78.8527	-0.59%
23 декабря 2025	141787.6	+3.18%	118630.8	-0.86%	79.3146	+2.57%
09 декабря 2025	137285.5	+0.14%	119654.9	-0.04%	77.2733	-2.13%
25 ноября 2025	137091.8	+1.18%	119699.9	-0.34%	78.9202	-2.65%
11 ноября 2025	135479.4	-4.14%	120103.4	-0.35%	81.0132	+2.5%
28 октября 2025	141082.6	+6.12%	120521.5	+1.02%	78.9848	-2.37%
14 октября 2025	132454.3	+0.4%	119296.6	+0.24%	80.8548	-2.49%
30 сентября 2025	131928.6	+2.62%	119004.9	+1.15%	82.8676	-0.25%
16 сентября 2025	128476.8	-6.15%	117636.6	-0.09%	83.0718	+3.18%
02 сентября 2025	136381.9	-25.8%	117748	+0.88%	80.4261	+0%
19 августа 2025	171574.4	+18.77%	116707.9	+0.61%	80.4256	+0.94%
05 августа 2025	139365.3	-31.47%	115998.9	+0.79%	79.6736	+1.69%
22 июля 2025	183226.5	+28.32%	115080.5	+1.18%	78.3274	-0.5%
08 июля 2025	131341.5	+5.84%	113725.3	+0.08%	78.7185	+0.54%
24 июня 2025	123675.3	-0.7%	113639	+0.33%	78.2923	-1.1%
10 июня 2025	124536.7	-2.92%	113266.6	+0.05%	79.1543	-0.64%
27 мая 2025	128174.4	+0.28%	113210	-0.5%	79.6588	-1.54%
13 мая 2025	127814.1	-0.5%	113774.3	-0.43%	80.8883	-2.05%
29 апреля 2025	128453.1	+0.71%	114267.1	-0.4%	82.5467	-0.27%
15 апреля 2025	127546.8	-0.33%	114720	-0.07%	82.7671	-3.3%
01 апреля 2025	127970	+2.14%	114796.6	+0.17%	85.4963	+1.39%

Выводы:

В первом квартале 2026 года эксперты зафиксировали необычную ситуацию на рынке недвижимости Тульской области: стоимость одного квадратного метра в многоквартирных домах областного центра значительно превысила аналогичный показатель для частных домовладений по всему региону.

Такая динамика противоречит традиционной логике рынка: обычно итоговая цена частного дома выше из-за большей площади, однако при пересчете на «квадрат» квартиры, даже на вторичном рынке, традиционно оцениваются дороже. В Тульской области этот разрыв достиг рекордных значений.

Основные тенденции рынка (2025–2026 гг.):

1. Цены и структура: Средняя стоимость квартиры — около 8,2 млн руб.. Основной спрос и объем строительства — квартиры площадью 35–45
2. Новостройки vs Вторичка: Разрыв в цене между первичным и вторичным жильем достигает критических значений. В начале 2026 г. ожидается рост интереса к вторичному рынку.
3. Прогнозы: Эксперты прогнозируют дальнейший рост цен на новостройки в 2026 году.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	Нет

По результатам анализа вышеперассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 3 месяца.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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 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.

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 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).

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

7.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

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.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

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

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Заданием на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

7.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

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 обременяющего 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
- 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:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) 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.

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:

- 1) 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;
- 2) определение денежного потока.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) 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:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) 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.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

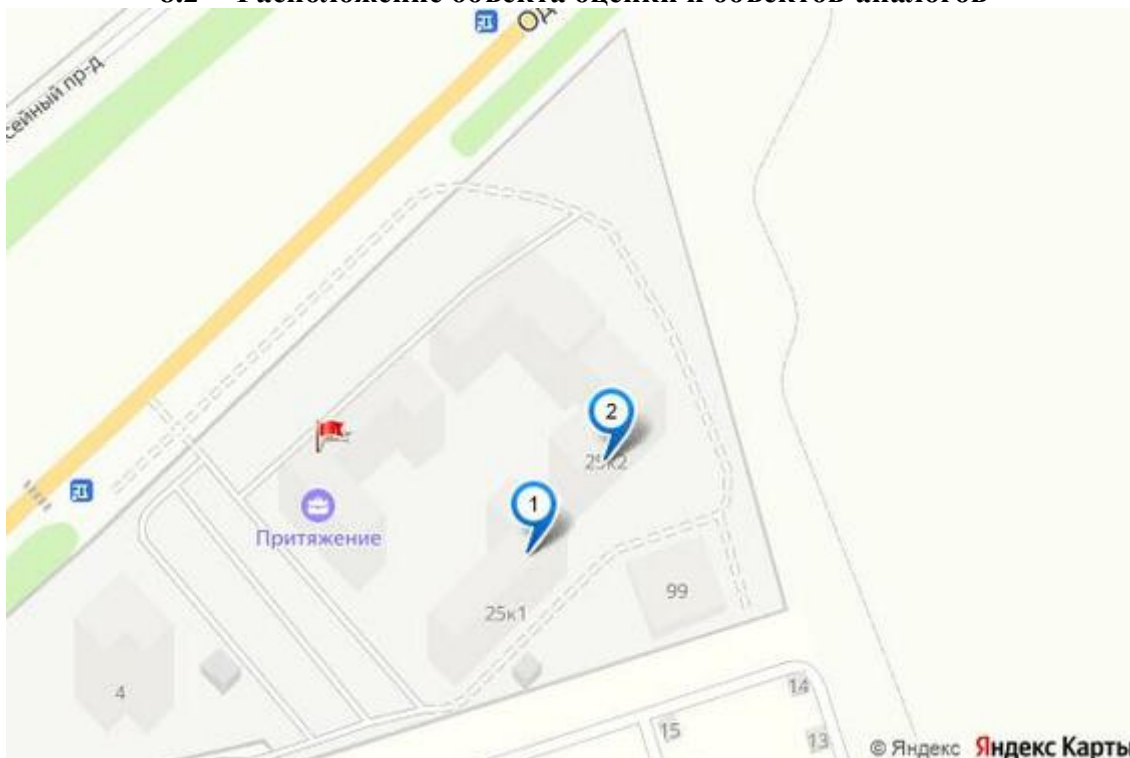
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов, представленных к продаже в районе расположения объекта оценки. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым помещением.

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	Тульская обл, Ленинский р-н, поселок Петровский, мкр 1-й, Шосейный проезд, д 25 к 1	Тульская обл, Ленинский р-н, поселок Петровский, мкр 1-й, Шосейный проезд, д 25 к 2	Тульская обл, Ленинский р-н, поселок Петровский, мкр 1-й, Шосейный проезд, д 25 к 1
Источник информации	https://tula.cian.ru/sale/flat/315391669	https://tula.cian.ru/sale/flat/324463102	https://tula.domclick.ru/card/sale__flat__2075311908
Цена предложения, руб.	6 500 000	6 790 000	6 250 000
Цена за 1 кв. м, руб.	104 906	117 678	105 574
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	-	-	-
Тип дома (материал стен)	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич
Этаж	5/9	2/12	1/7
Кол-во комнат	2	2	2
Площадь, кв. м	61,96	57,70	59,20
Летние помещения	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Физическое состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Тульская обл, Ленинский р-н, поселок Петровский, мкр 1-й, Шосейный проезд, д 25, кв 147	Объект оценки
1	Тульская обл, Ленинский р-н, поселок Петровский, мкр 1-й, Шосейный проезд, д 25 к 1 Тульская обл, Ленинский р-н, поселок Петровский, мкр 1-й, Шосейный проезд, д 25 к 1	1, 3
2	Тульская обл, Ленинский р-н, поселок Петровский, мкр 1-й, Шосейный проезд, д 25 к 2	2

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

В качестве цен аналогов взяты цены предложений. Корректировка применялась к объектам-аналогам со знаком «-», так как цена предложения, как правило, выше цены сделки на величину торга. Размер корректировки на жилую недвижимость составил:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	6,3%	5,6%	6,9%
2. Массовое жилье советской постройки	5,8%	5,3%	6,3%
3. Массовое современное жилье	4,7%	4,2%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	4,7%	4,0%	5,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости, квартиры, под ред. Лейфера Л. А. – 2025, стр. 490

Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города. Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы. В нашем случае корректировка не применялась, так как условия сделок у всех выбранных объектов, в том числе и объекта оценки, идентичны.

Корректировка на материал стен дома.

Корректировка не применялась

Корректировка на этаж.

Исследование рынка в данном сегменте показало, что стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости расположенного на крайнем этаже, дешевле 1 кв.м. объекта недвижимости расположенного на среднем этаже. Данная корректировка была применена по данным Справочника под ред. Лейфера.

3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности	Аналог			
	средний этаж	последний этаж	первый этаж	
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	1,00	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости, квартиры, под ред. Лейфера Л. А. – 2025, стр. 311

Корректировка на кол-во комнат.

Данная корректировка не применялась, в связи с тем, что определяющим фактором стоимости квартиры является не количество комнат, а ее площадь.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка не применялась

Корректировка на летние помещения.

Корректировка не применялась

Корректировка на местоположение.

Местоположение является одним из наиболее значимых факторов при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости. При выборе объектов аналогов относительно объекта оценки следует учитывать, их удаленность от центра города, численность населения данной территориально экономической зоны, развитость инфраструктуры, экономическую привлекательность, плотность проходимости людей и ряд других факторов, напрямую влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В данном случае все объекты – аналоги расположены в одном районе с объектом оценки. Следовательно, данная корректировка не применялась.

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

Таблица 8.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -6900	от -12600	от -18000	от -25700
Под чистовую отделку	от 5000	от 0	от -1900	от -7600	от -13000	от -20700
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 6900	от 1900	от 0	от -5700	от -11100	от -18800
Хорошее состояние	от 12600	от 7600	от 5700	от 0	от -5400	от -13100
Отличное (евроремонт)	от 18000	от 13000	от 11100	от 5400	от 0	от -7700
Ремонт премиум класса	от 25700	от 20700	от 18800	от 13100	от 7700	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. Данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Квартира пригодна для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признаками являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. Утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{(1 - \frac{s_i}{\sum_{i=1}^n (s_i + 1)})}{\sum_{i=1}^n (1 - \frac{s_i}{\sum_{i=1}^n (s_i + 1)})}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

7 069 671 (семь миллионов шестьдесят девять тысяч шестьсот семьдесят один) рубль, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 88 671 (восемьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят один) доллар США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3	
Адрес	Тульская обл, Ленинский р-н, поселок Петровский, мкр 1-й, Шоссейный проезд, д 25, кв 147	Тульская обл, Ленинский р-н, поселок Петровский, мкр 1-й, Шоссейный проезд, д 25 к 1	0,0%	Тульская обл, Ленинский р-н, поселок Петровский, мкр 1-й, Шоссейный проезд, д 25 к 2	0,0%	Тульская обл, Ленинский р-н, поселок Петровский, мкр 1-й, Шоссейный проезд, д 25 к 1	0,0%
Цена предложения, руб.	—	6 500 000		6 790 000		6 250 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	104 906		117 678		105 574	
Уторговывание	—	-4,7%		-4,7%		-4,7%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	99 976		112 147		100 612	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Тип дома (материал стен)	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	0,0%	Монолит-кирпич	0,0%	Монолит-кирпич	0,0%
Этаж	3	5/9	0,0%	2/12	0,0%	1/7	11,0%
Кол-во комнат	2	2	0,0%	2	0,0%	2	0,0%
Площадь, кв. м	63,40	61,96	0,0%	57,70	0,0%	59,20	0,0%
Летние помещения	2 лоджии	Лоджия	0,0%	Лоджия	0,0%	Лоджия	0,0%
Общая процентная поправка		-4,7%		-4,7%		6,3%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Без отделки / требуется капитальный ремонт	6 900	Под чистовую отделку	1 900	Под чистовую отделку	1 900
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		106 876		114 047		114 126	
Весовые коэффициенты		0.3571		0.3571		0.2858	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.						111 509	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.						7 069 671	

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе проведения оценки были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. В результате анализа Оценщик обоснованно выбирает результат, полученный при использовании сравнительного подхода, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания даст в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	7 069 671	1,0	7 070 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты Общества с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, городской округ город Тула, поселок Петровский, микрорайон 1-й, проезд Шоссейный, дом 25, квартира 147, составляет: 7 070 000 (семь миллионов семьдесят тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 88 675 (восемьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят пять) долларов США

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 7 050 000 до 7 100 000 рублей.

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{\text{л}} = \frac{C_{\text{р}}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{\text{д}} \times m}} \times K_{\text{е}}$$

где,

$C_{\text{л}}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ($t_{\text{ф}}$), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{\text{р}}$ – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{\text{д}}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

$K_{\text{е}}$ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина $t_{\text{д}}$, в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{\text{д}} = t_{\text{рд}} - t_{\text{ф}}$$

где,

$t_{\text{д}}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{\text{рд}}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{\text{ф}}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 14,45% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и незначительным степенью специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	7 070 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	14,45
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	5 890 000

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, городской округ город Тула, поселок Петровский, микрорайон 1-й, проезд Шоссейный, дом 25, квартира 147, составляет: 5 890 000 (пять миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

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.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из ЕГРН от 06.04.2026;
- Задание на оценку от 06.04.2026;

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных:

- Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>
- <https://tula.cian.ru/sale/flat/315391669>
- <https://tula.cian.ru/sale/flat/324463102>
- https://tula.domclick.ru/card/sale__flat__2075311908
- -
- <http://maps.yandex.ru>
- <https://stroimsk.ru/novaia-proghramma-rienovatsii-piatietazhik>

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП СРО "ДСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.

- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. — 2003 г. - №4 — С.28-33

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



г. Тула, Россия

«01» октября 2025 г.,

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7491R/776/00285/25**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7491R/776/00285/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Полякова Ольга Владимировна
Россия, Тульская область, г.Тула, ул.Л.Толстого, д.85, корп.2, кв.23
ИНН: 710707134420

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «22» октября 2025 г. по 24:00 часов «21» октября 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

0,00 (Ноль и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заступитель директора – руководитель блока

Арефьян Инноса Сейрановна

Ф.И.О.

Доверенность №1547/25N от 09.04.2025

Менеджер договора со стороны Страховщика: Пономарева Святлана Борисовна
Тел. 25-00-42 электронная почта: PonomarevaSB@alfastrah.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035636-1

« 19 » января 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Поляковой Ольге Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » января 2024 г. № 331

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 2027 г.

АО «СПУДОН», Москва 2021 г., № 13/16-172

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2029401-1108281/25 00

«13» мая 2025 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2029401-1060508/24 00 от «06» мая 2024 г. (далее – Договор страхования) с **ООО Аудиторско-консалтинговая группа "ХАРС"** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов рублей 00) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю отсутствует.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «22» мая 2025 года до 24 часов 00 минут «21» мая 2026 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик
ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика
Заместитель начальника управления
Управление розничных продаж
ООО «СК «Согласие»

действующий на основании Доверенности № 029-1328-Д/25 от «12» мая 2025г.



должность
/Д.А. Арзамасцева/
М.П. подпись

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Выписка из ЕГРН от 06.04.2026

Физназ публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области
 выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.04.2026, поступившего на рассмотрение 06.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Рисдел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.04.2026г. № КУВН-001/2026-45989237			
Кадастровый номер:	71:14:040401:13959		
Номер кадастрового квартала:	71:14:040401		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Тульская область, городской округ город Тула, поселок Петровский, микрорайон 1-й, проезд Шоссейный, дом 25, квартира 147		
Площадь:	63.4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	3565378.25		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:14:040401:13905		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 80917548104707990000552191040002708400 Идентификатор: 80917548104707990000552191040002708400 Роскадастр Действителен с 24.12.2025 по 19.08.2027				инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН от 06.04.2026

Лист 2			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.04.2026г. № КУВН-001/2026-45989237			
Кадастровый номер:		71:14:040401:13959	
Сведения о кадастровом инженере:		Журавлева Светлана Мисайловна, СНИЛС 12494960484, договор на выполнение кадастровых работ от 26.09.2023 № 245/23, дата завершения кадастровых работ: 23.11.2023	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Гареева Эльвина Рафиковна, действующий(ая) на основании документа ** от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 документ подписан электронной подписью Сертификат: E898714B1B476799800051219154000179469 Выдано: ПЕТУХОВСКОЕ ПРАВОСЛАВНОЕ КОММУНАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ РОССТАДСТ Действителен с 24.12.2021 по 19.08.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Выписка из ЕГРН от 06.04.2026

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.04.2026г. № КУВН-001/2026-45989237			
Кадастровый номер:		71:14:040401:13959	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Борисова Юлия Борисовна, 06.04.1979, гор. Тула, Российская Федерация, СНИЛС 067-436-297 90 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 7001 №254480, выдан 26.10.2001, ОВД СОВЕТСКОГО РАЙОНА ГОР. ТУЛЫ
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 71:14:040401:13959-71/045/2024-1 20.02.2024 14:31:03
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	20.02.2024 14:31:03	
	номер государственной регистрации:	71:14:040401:13959-71/045/2024-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2023 на 362 месяца	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве, № 01-147, выдан 06.09.2023 Договор передачи, № 01-147, выдан 16.02.2024 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 71-14-66-2023, выдан 12.12.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 документ подписан: электронной подписью: Сертификат: E89F714B1847679980055219104000197460 Выдано: ФУДЕПОВСКО-ПРАВОВОЕ КОМПЬЮТЕРНОЕ РОССТАНДАРТ Действителен с 24.12.2021 по 19.08.2027	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

Выписка из ЕГРН от 06.04.2026

Лист 4			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.04.2026г. № КУВН-001/2026-45989237			
Кадастровый номер:		71:14:040401:13959	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: E99F714B14767998000512191040001078403 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТ Действителен с 24.12.2021 по 19.08.2027	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Выписка из ЕГРН от 06.04.2026

Раздел 8 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.04.2026г. № КУВИ-001/2026-45989237			
Кадастровый номер: 71:14:040401:13959		Номер этажа (этажей): 3	



Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 документ подписан электронной подписью Сертификат: E898754B184767998000512191040001078469 Выдано: ПУБЛИЧНОЕ ПРАВОВОЕ КОМПАНИИ РОСНАДКАСТ Действителен с 24.12.2021 по 19.08.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

Задание на оценку от 06.04.2026

Приложение № 1
к Договору на оказание услуг по оценке имущества
№ _____ от «___» _____ 20__ г.

Задание на оценку (недвижимое имущество)

Объект оценки:	(в случае большого количества объектов оценки прилагается перечень таких объектов, заверенный Заказчиком)	
Описание объекта оценки (если для объекта характеристика не актуальна - строка может быть скрыта)	Характеристика	
	Заполняется сотрудником Банка	Корректность данных проверяется Оценщиком после проведения осмотра и изучения документов на объект оценки
Общая информация		
Наименование объекта оценки (согласно правоустанавливающим документам, с указанием всех составных частей оцениваемого объекта).	Квартира (63.4 кв.м)	
Адрес расположения объекта оценки (согласно правоустанавливающей документации)	Тульская область, городской округ город Тула, поселок Петровский, микрорайон 1-й, проезд Шоссейный, дом 25, квартира 147	
Кадастровый номер оцениваемого объекта(ов) и его составных частей (при наличии)	71:14:040401:13959	
Дополнительная информация для объекта оценки - нежилая недвижимость, жилые дома, земельные участки		
Имущественные права на здание, строение, сооружение и его составные части (при наличии) с указанием используемых правоустанавливающих документов	Борисова Юлия Борисовна Собственность 71:14:040401:13959-71/045/2024-1 20.02.2024	
Имущественные права на земельный участок(ки) с указанием используемых правоустанавливающих документов		
Наличие обременений, сервитутов и ограничений использования оцениваемого земельного участка, в т.ч. наличие на участке линий ЛЭП, магистральных трубопроводов и т.д.*		
Назначение объекта(ов) (по документу, фактическое использование, % используемой площади от общей площади)*	Жилые	
Справочная информация о наличии помещений общего пользования, технических помещений* (Холлы, коридоры, чердаки, эксплуатируемые крыши, санузлы, лестничные площадки, лестницы, лифтовые и прочие шахты, технические этажи, подвалы с расположенным в них инженерным оборудованием и т.д.)		
Наличие коммуникаций, тип, права на пользование коммуникациями* (Прямой договор с энергетической компанией/договор с другими ФЛ/ЮЛ)		
Наличие прав пользования на подъездные пути*		

Задание на оценку от 06.04.2026

Оцениваемые здания, строения, сооружения не выходят за границы оцениваемого земельного участка (указать особенности, в случае несоответствия состояния объекта оценки утверждению)*		
Дополнительная информация для объекта оценки - квартира		
Оценка прав ДДУ (указывается негатив по застройщику)		
Перспективы завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию		
Наличие обременений и ограничений на оцениваемую квартиру	Залог в Банке ВТБ	
Оцениваемые права:	Право собственности	
Цель оценки:	реализация имущества	
Вид определяемой стоимости:	рыночная стоимость	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Реализация Объекта (-ов) оценки	
Дата оценки**:	« » 20 г.	
Срок проведения оценки***:	с « » 20 г. по « » 20 г.	
Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика****	« » 20 г.	
Стоимость услуг по оценке, в том числе НДС 18% / НДС не облагается , рублей РФ*****	рублей	
Осмотр объекта		
Контактная информация для организации осмотра	Гл. спец. ОФУ РОО "Тульский" Евтушенко А.А. +7 910 703 1283	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	
Дополнительная информация по объекту оценки	Электричество - централизованное; газоснабжение - централизованное; водоснабжение - централизованное; отопление - централизованное; горячая вода - централизованное; канализация - централизованное	
Представитель Банка ВТБ (ПАО)		
Гл. спец. ОФУ РОО "Тульский" Евтушенко А.А.		подпись
06 апреля 2026 года		

15 Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА
Данные Росреестра



Помещение

Дата обновления информации: 25.03.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	71:14:040401:13959
Дата присвоения кадастрового номера	15.12.2023
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Тульская область, городской округ город Тула, поселок Петровский, микрорайон 1-й, проезд Шоссейный, дом 25, квартира 147
Площадь, кв.м	63.4
Назначение	Жилое
Этаж	3

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3565378.25
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	25.03.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 71:14:040401:13959-71/045/2024-1 от 20.02.2024
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 71:14:040401:13959-71/045/2024-2 от 20.02.2024

Аналог 1



Показать контакты

О квартире

Подписаться на дом

О доме

Подписаться на дом

Тип жилья

Новостройка

Количество лифтов

1 пассажирский, 1 грузовой

Общая площадь

61,96 м²

Парковка

Наземная

Санузел

1 совмещенный

Балкон/лоджия

1 лоджия

Расположение

Дополнительно

Маршруты

Похожие объявления

Школы

Детские сады

Медицинск >

6 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 305 000 ₽

Циан.Ипотека

Ипотека

Цена за метр

104 906 ₽/м²

Условия сделки

переступка

Ипотека

возможна

Показать телефон

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 106577379

циан.ипотека

Один запрос в 9 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,75%

Продается 2-комн. квартира, 57,7 м²

Тульская область, Тула городской округ, Петровский поселок, проезд Шоссейный, 25к2 [На карте](#)

Сравнить

Пожаловаться



Планировка

26 фото












Общая площадь
57,7 м²

Этаж
2 из 12

Жилая площадь
21,2 м²

Вид постройки
2024

Площадь кухни
16,4 м²

Двухкомнатная квартира на втором этаже с видом на уютный, озелененный двор без машин предлагает комфортное и безопасное проживание для семьи. Из окон открывается полный обзор благоустроенной территории, что позволяет родителям легко присматривать за играющими детьми. Объект расположен в современном жилом комплексе "ЖК Притяжение" на Одолевском шоссе, всего в 15 минутах езды от центра города. Проект реализует

6 790 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 6 586 300 Р

Ипотека

Цена за метр117 678 Р/м²

Условия сделкисвободная продажа

Ипотекавозможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Тула

Документы проверены

На Цан11 лет

Объектов в работе825



риелтор

Илья Юрьевич Коротков

циан.ипотека

Один запрос в 9 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 16,9%

О квартире

Подписаться на дом

О доме

Подписаться на дом

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2025
Общая площадь	57,7 м²	Тип перекрытий	Нет информации
Жилая площадь	21,2 м²	Отопление	Нет информации
Площадь кухни	16,4 м²	Аварийность	Нет
Санузел	1 раздельный		
Балкон/лоджия	1 лоджия		
Ремонт	Без ремонта		

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Спросить

Что район?

Школы и детсады

Главное

На что смотреть?

6 790 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

>

Ипотека

>

Цена за метр

117 678 Р/м²

Условия сделки

свободная продажа

Ипотека

возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Тула

Документы проверены

На Цан

11 лет

Объектов в работе

825

риелтор

Илья Юрьевич Коротков

Расположение

Аналог 3



33 Планировка

Вам доступна скидка на ипотеку до 0,2% [Получить скидку](#)

ЖК "Комфорт-квартал "Притяжение"

Тульская область, Тула городской округ, пос. Петровский, Шосейный проезд, 25 к1

[Район «Привокзальный территориальный округ»](#)

Основные характеристики

Комнат 2	Площадь 59,2 м²	Жилая 25,3 м²
Кухня 15,8 м²	Этаж 1	Тип сделки Свободная продажа
Ремонт Требуется ремонта	Тип жилья Квартира	

Планировка

Количество балконов 1

[Свернуть](#)

2-комн. квартира, 59.2 м², 1/7 этаж

6 250 000 Р

105 574 Р/м²

ИА Ирина Андрусова
17 объявлений
На Домклик 2 мес.

ЕСН Единая Служба Недвижимости

[Показать телефон](#)

[Перейти в чат](#) [Связаться](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально? [➔](#)

51/100

[Ещё продаете?](#) [Можете сделать скидку?](#)

[Когда сможете показать?](#)

[Продадите в ипотеку?](#)

Выгодно оформите сделку без ипотеки

Поможем на каждом этапе

Реклама

Аналог 3

Описание

Номер в базе: 59909. В продаже 2-комнатная квартира по адресу обл. Тульская, г. посёлок Петровский, Шоссейный проезд, 25к1, Привокзальный район. Квартира расположена на 1 этаже, всего этажей - 7, дом - монолитный. Общая площадь квартиры 59.2 кв. м., жилая площадь 25.33 кв. м., площадь кухни 15.85 кв. м.

Просторная, светлая и теплая угловая евро-3ка!

2 изолированные жилые комнаты, кухня-гостиная, 2 санузла. Панорамное окно на лоджию с панорамным угловым окном.

ВЫСОКИЙ ПЕРВЫЙ ЭТАЖ, окна выходят на зеленый двор на стороны света: юго-запад и северо-запад. Подвала в доме нет, сырости не будет.

Отделка: White-box. Электрика разведена с розетками, выключателями, выводами под светильники. Высокие потолки - 2,9 м. Заниженные подоконники, огромные окна.

КОМФОРТ-КЛАСС, сдача в 2024 году.

ЖК "Комфорт-квартал "Притяжение" - современная территория комфорта, семейного отдыха и релакса, на расстоянии от шумной и пыльной инфраструктуры города.

ДВОР

Жк отличается великолепная внутренняя территория с качественным ландшафтным дизайном и обилием зон для игр детей и отдыха взрослых.

Без машин, современная подсветка территории.

На территории периодически проводятся развлекательные мероприятия для проживающих.

Современный соседский клуб для детей.

БЕЗОПАСНОСТЬ

Камеры и доступ к ним через приложение, шлагбаум на территорию и домофон (ключ по приложению на телефоне). Представители управляющей компании в ЖК.

ДОСТУПНАЯ СРЕДА и КОМФОРТ

Большая оборудованная территория для прогулок.

Просторная входная группа, подходящая для людей с ограниченными возможностями, качественный ремонт в подъездах, входные двери.

Вай-фай во дворе.

Сквозные подъезды.

Большие парковки.

Собственный детский сад.

Зона выгула собак.

Мангальная зона с беседками.

В доме 25 первый этаж предусмотрен для магазинов, уже работают Ozon и WB.

ОТОПЛЕНИЕ

Собственная котельная

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Прямой выход с территории на остановку общественного транспорта.

2-комн. квартира, 59.2 м², 1/7 этаж

6 250 000 Р

105 574 Р/м²

ИА Ирина Андрусова ✓
17 объявлений
На Домклик 2 мес.

ЕДН Единая Служба Недвижимости

Показать телефон

Перейти в чат

Связаться

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

51/100

Ещё продаете?

Можете сделать скидку?

Когда сможете показать?

Продадите в ипотеку?

Выгодно оформите сделку без ипотеки

Поможем на каждом этапе

Реклама