



# ОТЧЕТ

№ 2023-NNN-ЖН

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**

ООО «Аксиома»

**ЗАКАЗЧИК**

Иванов Иван  
Иванович

Дата оценки: 06.08.2019

Дата отчета: 06.09.2023

## Уважаемый Иван Иванович!

В соответствии с Договором № 2023-NNN-ЖН на проведение оценки объекта оценки от 31.08.2023 г. и Заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью Договора, нами выполнена оценка рыночной стоимости объектов, расположенных по адресу: Тульская область, по состоянию на 06.08.2019 г., со следующей целью оценки: Определение стоимости наследуемого имущества в целях определения размера государственной пошлины за совершение нотариальных действий (ст. 333.24 НК РФ).

Оценка была выполнена в соответствии с требованиями действующей редакцией Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ<sup>1</sup>, действующими на дату составления отчета об оценке (далее – Отчет) Федеральными стандартами оценки, а также соответствующими методическими рекомендациями.

Основываясь на проведенном анализе, содержащимся в настоящем Отчете, нами получены следующие результаты оценки:

Наименование	Полученные результаты	Удельный вес	Согласование результатов
Затратный подход (земельный участок)	Не применялся	0%	-
Сравнительный подход (земельный участок)	NNN NNN	100%	NNN NNN
Доходный подход (земельный участок)	Не применялся	0%	-
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>			<b>NNN NNN</b>
Затратный подход (здание)	Не применялся	0%	-
Сравнительный подход (здание)	NNN NNN	100%	NNN NNN
Доходный подход (здание)	Не применялся	0%	-
<b>Рыночная стоимость здания, руб.</b>			<b>NNN NNN</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (единого объекта недвижимости), руб.</b>			<b>NNN NNN</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (единого объекта недвижимости), \$</b>			<b>NNN NNN</b>

Отраженные результаты оценки рыночной стоимости действительны только на дату оценки с учетом допущений и ограничительных условий, приведенных в Отчете. Отчет и отдельные его разделы не могут трактоваться обособленно.

Изменение рыночных условий может привести к изменению величины стоимости.

При необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим Вас за Ваш выбор.

С уважением,

**Генеральный директор  
ООО «Аксиома»**

**Черкасов В.И.**

**Оценщик**

**Ладик П.В.**

<sup>1</sup> [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/)

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>5</b>
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ .....	7
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .....	8
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ.....	8
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	9
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ .....	9
1.8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	10
<b>2. РАБОТА С ИНФОРМАЦИЕЙ</b> .....	<b>11</b>
2.1. ДОСТОВЕРНОСТЬ И НАДЕЖНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ .....	12
2.2. СУЩЕСТВЕННОСТЬ ИНФОРМАЦИИ .....	13
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>15</b>
3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ.....	17
3.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ .....	19
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>20</b>
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА</b> .....	<b>22</b>
5.1. О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ. ИЮЛЬ 2019 ГОДА.....	22
5.2. ИНДЕКС ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. АВГУСТ 2019 ГОДА.....	23
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	24
5.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	25
5.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	27
5.6. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛЬЯ В ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ В 2019 ГОДА .....	38
5.7. ИНДЕКС НЕДВИЖИМОСТИ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ .....	39
<b>6. БОСНОВАНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ</b> ..	<b>40</b>
6.1. БОСНОВАНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	40
6.2. БОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	40
6.2.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	41
6.2.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗДАНИЯ.....	42
<b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b> .....	<b>43</b>
7.1. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	43
7.2. КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	48
<b>8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ</b> .....	<b>53</b>
8.1. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	53
8.2. КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	58
<b>9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	<b>65</b>
9.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	67
9.2. ВОЗМОЖНЫЕ ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА.....	67
<b>10. ИСПОЛЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ</b> .....	<b>69</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 – ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПОДЛИННОСТИ ПОДПИСАННОГО ДОКУМЕНТА И УКЭП</b> .....	<b>70</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 – ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА-ОЦЕНКИ</b> .....	<b>71</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 – КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ</b> .....	<b>74</b>
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 – ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b> .....	<b>81</b>
<b>15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 – КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ</b> .....	<b>99</b>

Следующие страницы отчета об оценке содержат конфиденциальную информацию и являются интеллектуальной собственностью.