



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ ▲

г. Вологда, ул. Мира, 80; 8-800-201-50-26, (8172) 26-70-80, +7-911-501-26-00, +7-911-501-27-00;
e-mail: buro_ocenki@mail.ru, ocenka@bno35.ru

Свидетельство о членстве Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» №844
Свидетельство о членстве Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» №845

О Т Ч Е Т № 01/3815

**об оценке рыночной стоимости жилого помещения,
расположенной по адресу: Тверская область,
муниципальный округ Краснохолмский, город Красный
Холм, улица Пионерская, дом 13/22, квартира 8**

ЗАКАЗЧИК: Администрация Краснохолмского муниципального округа
Тверской области

г. Вологда
02.09.2026 г.

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно Муниципальному контракту №01/3815 от 24.08.2026 г. произведено определение рыночной стоимости жилого помещения, расположенной по адресу: Тверская область, муниципальный округ Краснохолмский, город Красный Холм, улица Пионерская, дом 13/22, квартира 8.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с:

- Действующим законодательством РФ в области оценочной деятельности, в частности Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приказ № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приказ № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приказ № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приказ № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приказ № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приказ № 200);
- Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (приказ № 611);
- Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «ДСО»;
- Заданием на оценку, выданным или согласованным с Заказчиком.

Цель оценки: для целей купли-продажи.

Дата оценки: 24.08.2026 г.

Дата составления: 02.09.2026 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

Оценщик является членом НП СРО «Деловой союз оценщиков» (свидетельство о членстве №845 от 03.04.2015 г.), являлся членом Некоммерческого партнерства «СРО АРМО» с 2007 г. по 2015 г.

Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис 8304R/776/50003/26 сроком действия с 17.03.2026 г. по 16.03.2027 г.).

Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Рогулина А.К. застрахована САО «ВСК» на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей (полис №600SB40R2077 сроком действия с 09.02.2026 г. по 08.02.2029 г.).

Итоговая рыночная стоимость жилого помещения, расположенной по адресу: Тверская область, муниципальный округ Краснохолмский, город Красный Холм, улица Пионерская, дом 13/22, квартира 8, по состоянию на дату оценки составляет (округленно, НДС не облагается¹):

168 000 (сто шестьдесят восемь тысяч) руб.

Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

¹ Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 149, п. 3), операции по реализации жилых домов, жилых помещений и долей в них не облагаются НДС.

СОДЕРЖАНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	6
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.....	8
6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
8. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	14
8.2. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
8.3. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	15
9. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	18
9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	18
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ	21
9.3. АНАЛИЗ АКТИВНОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	23
9.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	23
9.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	25
10.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
11.АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ	26
12.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	27
12.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА	27
12.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	28
13.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	30
14.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
15.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	36
16.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	37
ПРИЛОЖЕНИЯ	38
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ	39
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	41

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	жилое помещение, площадью 21,8 м ² , кадастровый №69:16:0070423:45, расположенное по адресу: Тверская область, муниципальный округ Краснохолмский, город Красный Холм, улица Пионерская, дом 13/22, квартира 8
Состав объекта оценки	жилое помещение, площадью 21,8 м ² , кадастровый №69:16:0070423:45, расположенное по адресу: Тверская область, муниципальный округ Краснохолмский, город Красный Холм, улица Пионерская, дом 13/22, квартира 8
Идентификация объекта оценки на основе присущих ему количественных и качественных характеристик	Объект оценки – объект недвижимого имущества. Характеристика объекта и его составных частей указана в п. 8.2. Описание, параметры и характеристики объекта и в приложении № 4. Документы заказчика, документы оценщика
Описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости	право собственности
Связанные с правами на объект оценки ограничения и обременения	не зарегистрировано
Правообладатель имущества	Муниципальное образование Краснохолмский муниципальный округ Тверской области
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-118711664, выданной Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Тверской области от 02.09.2026 г.; - Копия технического паспорта на жилой дом от 18.04.1970 г.
Цель оценки	для целей купли-продажи
Вид стоимости	рыночная
Предпосылки стоимости	при проведении оценки учитываются предпосылки, типичные для рыночной стоимости в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России 200 от 14.04.2022 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения	не установлены
Дата оценки	24.08.2026 г.
Ограничения оценки	Не установлены
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Соответствие законодательству об оценочной деятельности	Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки представлен в виде числа, выраженного в рублях Российской Федерации, с учетом математического округления.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №01/3815 от 24.08.2026 г.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Этапы процесса оценки	В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200 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 (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; 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).
Требования к проведению оценки	Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. 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, неуказанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов 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. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и подходы тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование и организационно - правовая форма Местонахождение Реквизиты	Администрация Краснохолмского муниципального округа Тверской области 171660, Тверская область, г. Красный Холм, пл. Карла Маркса, д. 10 ИНН 6928002273, КПП 692801001, ОГРН 1026901543932 от 02.12.2002 г.
Сведения об оценщике	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика Стаж работы в оценочной деятельности Местонахождение	Роголин Алексей Константинович, образование высшее, квалификация инженер по специальности «Городской кадастр», специализация «Оценка земли и объектов недвижимости», профессиональная переподготовка по специальности «Оценка предприятия (бизнеса)» в ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет», диплом о профессиональной переподготовке ПП №557500 выдан 18.11.2005 г., повышение квалификации в ФГОУ «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров», свидетельство о повышении квалификации №1292 выдано 14.11.2008 г., повышение квалификации в ФГБОУ «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров», свидетельство о повышении квалификации №2192 выдано 21.09.2011 г., эксперт по проведению финансово-экономических судебных экспертиз и внесудебных исследований, свидетельство о повышении квалификации №0655/13 выдано 10.04.2013 г. Автономной некоммерческой образовательной организации высшего профессионального образования «Институт экономики и антикризисного управления», профессиональная переподготовка по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в НЧОУ ДПО «Институт переподготовки и повышения квалификации», удостоверение о повышении квалификации №2081 выдан 06.03.2015 г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» 039631-1 от 24.06.2024 г., действует до 24.06.2027 г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» 039368-2 от 24.06.2024 г., действует до 24.06.2027 г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №042371-3 от 29.07.2024 г., действует до 29.07.2027 г. Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков» 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д.31, оф. 205 (Свидетельство о членстве №844 от 03 апреля 2015 г.). Являлся членом Некоммерческого партнерства «СРО АРМО» 2007-2015 гг. Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика Роголина А.К. застрахована САО «ВСК» на сумму 300 000(триста тысяч) рублей (полис №600SB40R2077 сроком действия с 09.02.2026 г. по 08.02.2029 г.). Почтовый адрес оценщика: г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 23, кв. 16. Местонахождение оценщика: 160009, г. Вологда, ул. Мира, 80 Номер контактного телефона: +7-911-501-26-00 Адрес электронной почты: ocenka@bno35.ru Стаж работы в оценочной деятельности 21 год. Оценщик I категории.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой Договор	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро независимой оценки»
Местонахождение	160009, г. Вологда, ул. Мира, 80, т.: (8172) 26-70-80, 72-85-05, 50-27-00 e-mail: ocenka@bno35.ru , buro_ocenki@mail.ru
Реквизиты	ИНН 3525158681, КПП 352501001, ОГРН 1053500150593 от 20.12.2005 г.
Сведения о добровольном страховании оценочной деятельности ООО «Бюро независимой оценки»	Ответственность ООО «Бюро независимой оценки» застрахована АО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (полис 8304R/776/50003/26 сроком действия с 17.03.2026 г. по 16.03.2027 г.).

Сведения о независимости оценщика	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона: • Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; • Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; • Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; • размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
---	--

5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела	
Объект оценки	К объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 5)
Стоимость объектов	Мера 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 (ФСО I, п. 7)
Цена объектов	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО I, п.8).
Цель оценки	Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (ФСО I, п.9).
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (ФСО I, п.10).
Подход к оценке	это совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. (ФСО I, п.11).
Метод оценки	представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (ФСО I, п.12).
Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)	стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (ФСО I, п.14).
Существенность	степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки (ФСО I, п.16). В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для: • информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); • проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; • допущений и ограничений оценки. Существенность зависит, в том числе от цели оценки.
Вид стоимости	В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: 1. рыночная стоимость; 2. равновесная стоимость; 3. инвестиционная стоимость; 4. иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2021, №27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон). (ФСО II, п.1) Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости,

	формируемые целью оценки (ФСО II, п.1)
Рыночная стоимость	Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ФСО II, п.13)
Равновесная стоимость	денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки (ФСО II, п.15).
Инвестиционная стоимость	стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца (ФСО II, п.16).
Ликвидационная стоимость	Для целей настоящего Федерального закона под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФЗ №135, ст.4).
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости включают следующее: 1. предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки; 4. предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация); 5. характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи (ФСО II, п.3)
Рыночные предпосылки	Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) (ФСО II, п.4)
Нерыночные предпосылки	Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта (ФСО II, п.4)
Дата оценки	Дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (ФСО II, п.5).

Наиболее эффективное использование	физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. (ФСО II, п.6).
Ликвидация	Прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (ФСО II, п.7).
Добровольная продажа	Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (ФСО II, п.8)
Вынужденная продажа	Ситуация, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (ФСО II, п.9)
Виды подходов к оценке	<u>Доходный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО V, п. 11) <u>Сравнительный подход</u> - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V, п. 4). <u>Затратный подход</u> - 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 (ФСО V, п. 24)
Применение понятий «профессиональное суждение» или «экспертное мнение»	Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ФСО VI, п.1). Профессиональное суждение (экспертное мнение) – точка зрения лица, сформированная по результатам анализа объективных факторов, которая служит основанием для принятия им решений в недостаточно формализованных ситуациях, т.е. в условиях неопределенности, когда отсутствуют очевидные аргументы для однозначного выбора. Оценщик должен сформулировать аргументы, доказывающие достоверность или говорящие в пользу занимаемой им позиции. При этом искажение или утаивание информации, имеющей отношение к предмету профессионального суждения, недопустимо. В данном отчете профессиональные суждения (экспертные мнения) могут быть признаны достоверными в границах основных предположений и ограничивающих условий.
Право собственности	Оценке подлежит право собственности: «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом» (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209).
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Объект-аналог	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции	период времени, в течение которого объект экспонируется на рынке до достижения соглашения между продавцом и покупателем о его покупке.

6. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

Ограничительные условия	- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества. - Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. - Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. - Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. - Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях. - Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. - При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. - Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации. - Исполнитель не проводил измерения физических параметров осматриваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, на отсутствие внутренних механизмов, узлов, агрегатов, которые не идентифицируются визуально). - Объекты оценки оцениваются свободным от каких бы то ни было прав их удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.
Ограничения и пределы применения полученного результата	От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происхо-

	дящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке. • Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. • Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. • Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки. ФСО-VI, п.2
Специальные ограничения и допущения	Устанавливаются в соответствии с Заданием на оценку

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки	– Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; – Федеральные стандарты оценки №№I, II, III, IV, V, VI, №7, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI, ФСО №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
Применяемые стандарты оценочной деятельности	– Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200 и от 25 сентября 2014 г. №611 соответственно: • Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приказ № 200); • Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приказ № 200); • Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приказ № 200); • Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приказ № 200); • Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приказ № 200); • Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приказ № 200); • Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (приказ № 611); – Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01). Оценщик состоит в НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» и использует стандарты и правила СРОО в действующей редакции в части не противоречащей Законодательству РФ и ФСО.
Обоснование использования стандартов при проведении оценки Объекта	Вышеуказанные стандарты применялись в данном отчете для определения стоимости оцениваемого Объекта в связи с обязательностью их применения в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

8. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2026-118711664, выданной Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Тверской области от 02.09.2026 г.; - Копия технического паспорта на жилой дом от 18.04.1970 г.
Источники получения данных	Документы предоставлены Заказчиком, данные интернет-ресурсов
Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III)	информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности

8.2. ОПИСАНИЕ, ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Краткая характеристика здания	
Год постройки/ввода в эксплуатацию	1965*
Количество этажей	1,2
Состояние дома	неудовлетворительное
Материал стен	рубленые*
Характеристика перекрытий	деревянные
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	нет
Отопление	автономное (печное)
Канализация	автономная
Противопожарная безопасность	нет
Наличие/ отсутствие встроено-пристроенных помещений нежилого назначения	нет
Прочие особенности дома	нет
Техническая характеристика квартиры	
Кадастровый номер	69:16:0070423:45
Этаж	2
Состояние объекта оценки	неудовлетворительное
Необходимые ремонтные работы	требуется капитальный ремонт
Разрешенное использование Объекта оценки	жилое
Текущее использование Объекта оценки	не используется
Общая площадь, м²	21,8
Внутренняя отделка	простая
Техническое обеспечение	отопление печное, электроснабжение

*- источник: <https://lk.rosreestr.ru>.

8.3. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Описание и анализ Краснохолмского района Тверской области

Краснохолмский район — упразднённые административно-территориальная единица и соответствующее муниципальное образование в Тверской области России. В границах района образован одноимённый муниципальный округ, административная единица соответствует категории округ.

Административный центр — город Красный Холм, наделён статусом города окружного значения.

Площадь 1496 км². Район граничит с Весьегонским, Молоковским, Бежецким и Сонковским районами Тверской области и Ярославской областью (Некоузский и Брейтовский районы).

Основные реки — Могоча с её притоками Неледина, Решетиха и Лойка.

Краснохолмский район расположен в зоне хвойно-широколиственных лесов с преобладанием мягких лиственных пород (берёза, осина, черёмуха, реже — липа, клён). Из минерального сырья в районе имеются кирпичные суглинки.

Население на 2020 г. составляет 9 734 чел.

В январе 2006 года в муниципальном районе сперва было образовано 1 городское поселение и 9 сельских поселений. В апреле 2013 года были упразднены Нивское и Утеховское сельские поселения, включённые в Глебенское сельское поселение; Большерагозинское и Высокушинское сельские поселения, включённые в Барбинское сельское поселение; Мартыновское и Ульянинское сельские поселения, включённые в Лихачёвское сельское поселение.

До 2020 года в состав района входили одно городское поселение и три сельских поселения:

№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население (чел.)	Площадь (км²)
Городские поселения:					
1	город Красный Холм	город Красный Холм	3	↘5453 ^[4]	13,89 ^[3]
Сельские поселения:					
2	Барбинское сельское поселение	деревня Барбино	71	↘2074 ^[4]	457,23 ^[3]
3	Глебенское сельское поселение	деревня Глебени	66	↘1023 ^[4]	484,11 ^[3]
4	Лихачёвское сельское поселение	деревня Лихачёво	67	↘1184 ^[4]	542,28 ^[3]

В состав Краснохолмского муниципального округа входят 207 населённых пунктов. Сельское хозяйство (на 1992 год в районе было 19 колхозов и 3 совхоза), Краснохолмский электромеханический завод, Краснохолмский маслосырзавод, предприятия по выпуску пищевой продукции, в том числе минеральной столовой воды, пекарня.

По территории Краснохолмского района проходит железная дорога «Москва—Санкт-Петербург» (через Савёлово, Сонково, Пестово), развита сеть автомобильных дорог, главная — Р84 «Тверь—Бежецк—Красный Холм—Весьегонск—Устюжна».

https://ru.wikipedia.org/wiki/Краснохолмский_район

Описание и анализ локального местоположения объекта оценки

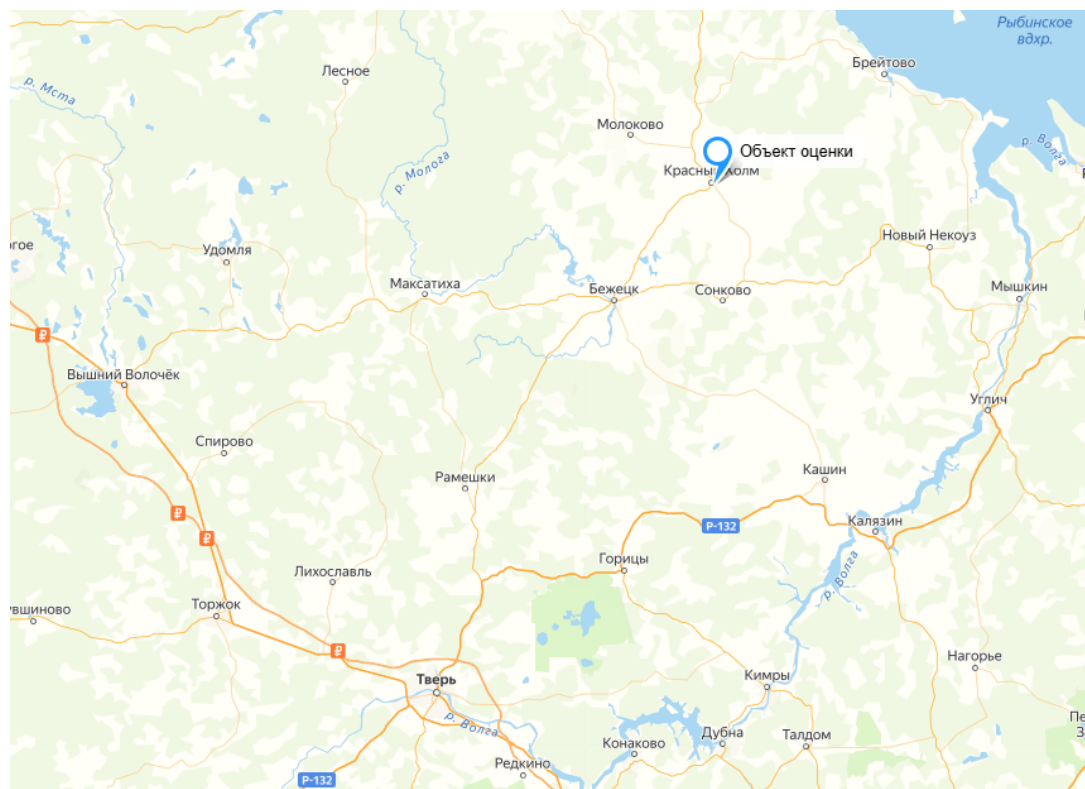
Объект оценки расположен по адресу: Тверская область, муниципальный округ Краснохолмский, город Красный Холм, улица Пионерская, дом 13/22, квартира 8.

Экологическая обстановка прилегающей территории - хорошая. Транспортная доступность характеризуется как удовлетворительная. Уровень интенсивности пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости от Объектов оценки — низкий.

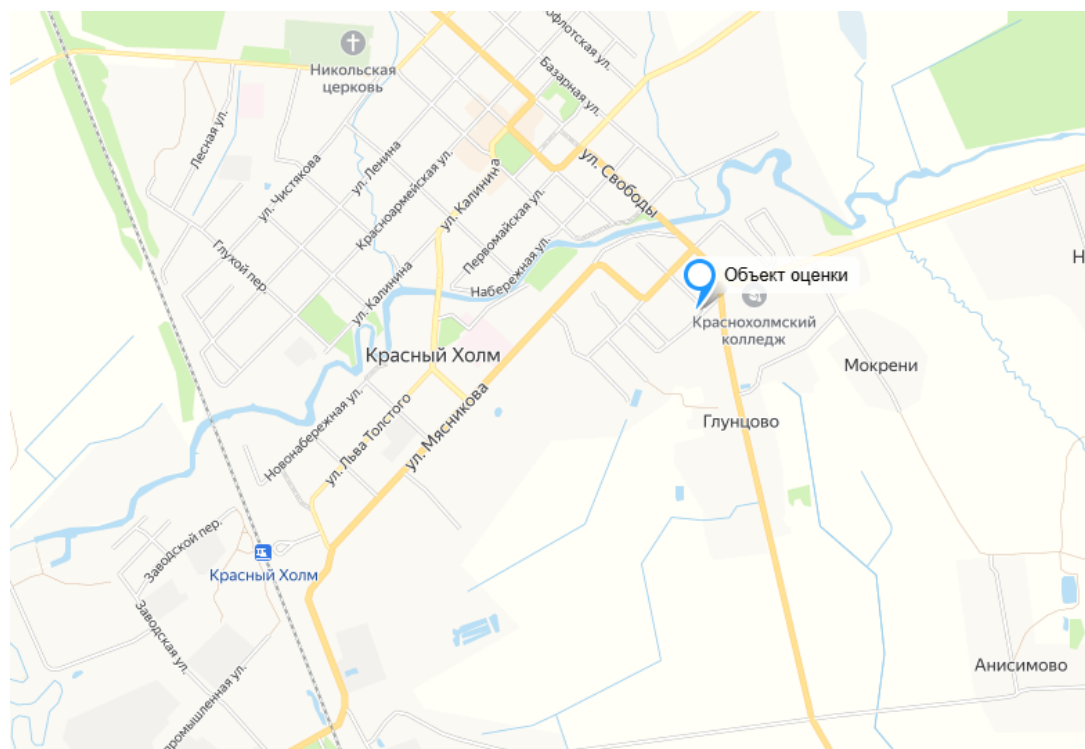
Район расположения оцениваемого недвижимого имущества обеспечен необходимыми элементами социальной и инженерной инфраструктуры. Ближайшая окружающая застройка — жилая.

Местоположение Объектов оценки показано на нижеприведенных схемах:

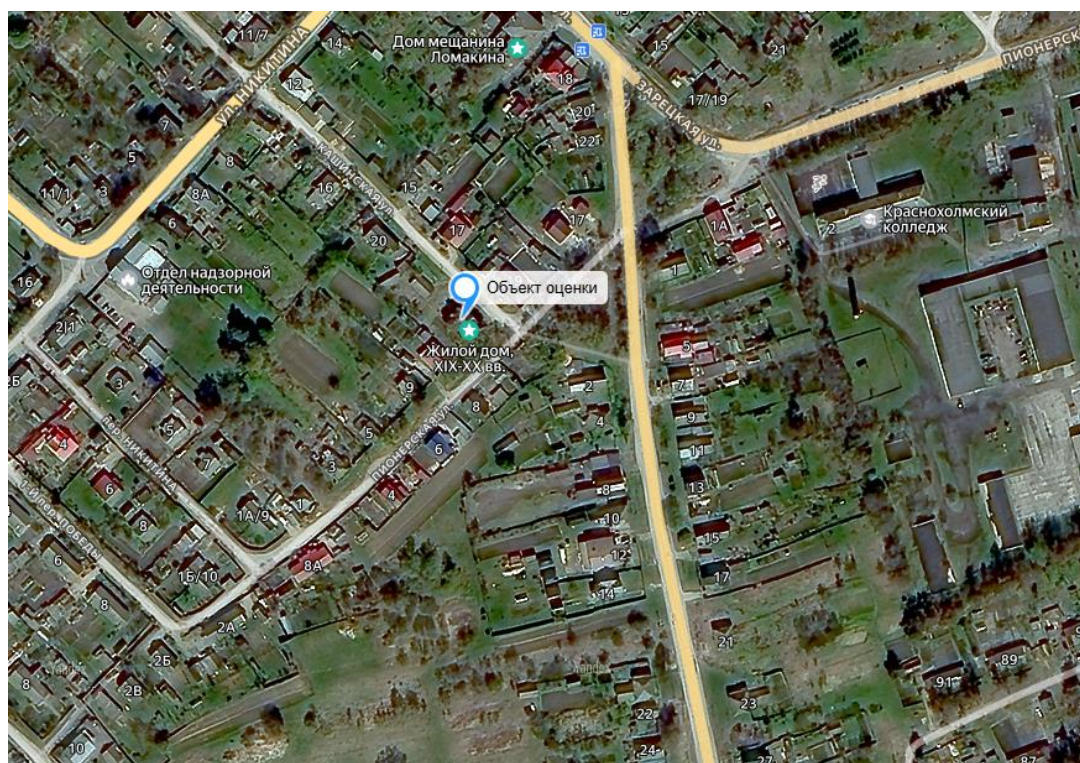
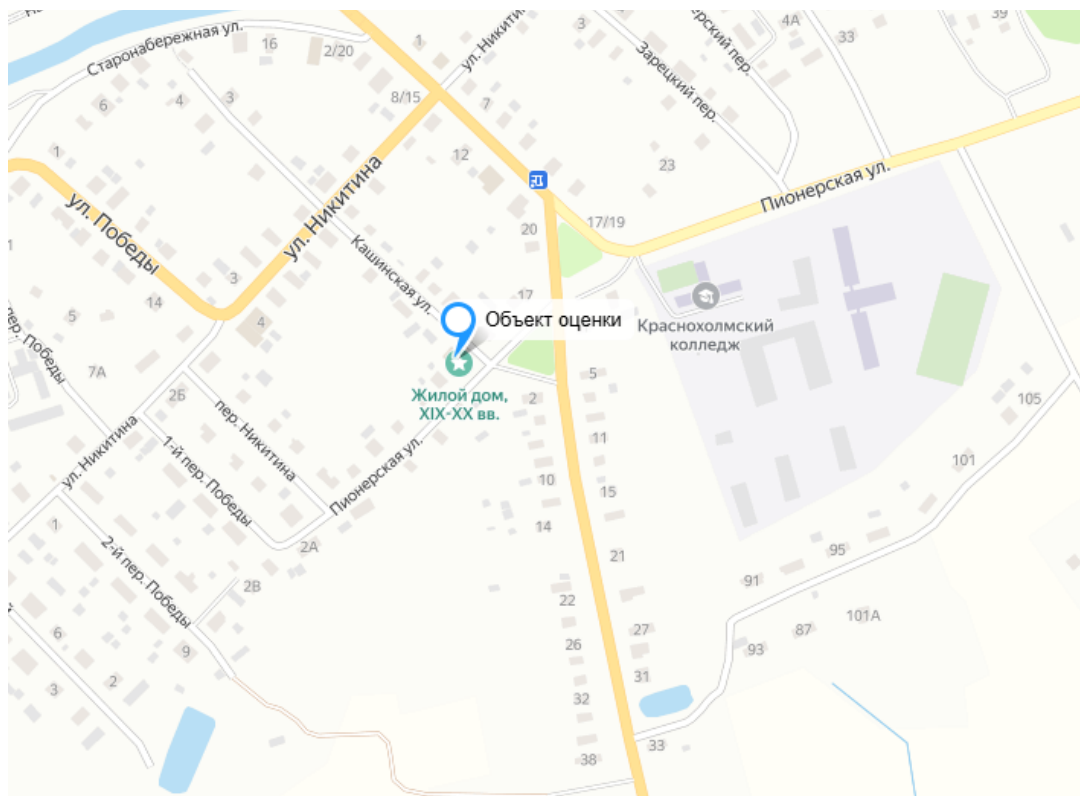
**Местоположе-
ние на карте
Тверской обла-
сти**



**Местоположе-
ние на карте
Краснохолмско-
го района**



Локальное местоположение



9. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Экономика России по состоянию на январь 2026 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2026 года ВВП составил -2,1% г/г. На динамику ВВП оказало влияние несколько факторов: высокая база прошлого года (+2,9% г/г в январе 2025 года), а также календарный фактор – в январе 2026 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в январе 2025 года.

2. Индекс промышленного производства в январе 2026 года составил -0,8% г/г после ускорения темпов роста до +3,7% г/г в декабре.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе составил -3,0% г/г после роста на +7,8% г/г в декабре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Январь 2026 года».

4. Объёмы строительных работ по итогам января 2026 года составили -16,0% г/г после +4,8% г/г в прошлом месяце. Такая динамика в большей степени связана с погодным фактором – в январе 2026 года фиксировалась гораздо более низкая температура, чем в январе 2025 года (январь 2025 года в Центральной части России был аномально теплым, что сопровождалось высокими темпами роста отрасли: +6,0% г/г).

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +1,1% г/г после +15,5% г/г в декабре 2025 года. По предварительным данным Росстата, в январе 2026 года производство мяса составило -1,1% г/г после -2,6 % г/г в декабре 2025 года, молока – выросло на +1,1% г/г после -0,4% г/г в декабре 2025 года, яиц – выросло на +2,2% г/г после +1,8% г/г в декабре 2025 года.

6. В январе 2026 года грузооборот транспорта составил -5,8% г/г после -1,3% г/г в декабре 2025 года.

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +1,9% г/г в реальном выражении после +4,1% г/г месяцем ранее.

Оборот розничной торговли в январе увеличился на +0,7% г/г в реальном выражении после +3,9% г/г в декабре. Платные услуги населению в январе продемонстрировали замедление роста до +2,7% г/г после +3,8% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в январе ускорил темпы роста – +15,1% г/г после +9,4% г/г месяцем ранее.

8. Инфляция в январе 2026 года составила 6,00% г/г после 5,59% г/г в декабре 2025 года. По состоянию на 2 марта 2026 года инфляция год к году замедлилась до 5,72% г/г (на 24 февраля 5,81%). С начала года по 2 марта индекс потребительских цен составил 2,22%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе составил -0,6% г/г после -0,3% г/г в декабре. В целом по промышленности цены снизились на -5,1% г/г после -3,3% г/г месяцем ранее.

9. На рынке труда положительный тренд сохраняется. Безработица в январе составила 2,2% от рабочей силы, как и в декабре прошлого года.

В целом за 2025 год (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +13,5% г/г и составила 100 360 рублей, реальная – на +4,4% г/г.

В декабре 2025 года (по последним оперативным данным) темпы роста заработных плат замедлились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +8,1% г/г против +12,8% г/г в ноябре и составила 139 727 рублей, реальная – выросла на +2,4% г/г после +5,8% г/г месяцем ранее.

<https://www.economy.gov.ru>

Основные показатели социально-экономического развития Тверской области в январе-июне 2026 года

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

СВОДНЫЕ ИТОГИ

	млн рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-июнь 2025 в % к январю-июню 2024
	июнь 2026	январь-июнь 2026	июнь 2026	январь-июнь 2026	январю-июню 2024
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	98,6	101,0	101,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	12838	50743	124,1	112,4	134,6
Ввод в действие жилых домов ²⁾ , тыс. кв. м	68,9	414,9	154,0	83,8	105,4
Объем услуг в области транспортировки и хранения ³⁾	5619	33691	111,0	110,6	119,1
Объем услуг в области информации и связи ³⁾	2903	14101	122,5	119,7	125,0
Оборот розничной торговли	46681	248930	108,6	105,3	106,1
Оборот общественного питания	2609	12894	97,2	98,5	110,2
Объем платных услуг населению	9508	58939	96,2	100,9	102,5
Индекс потребительских цен, %	100,6 ⁴⁾	х	103,5 ⁵⁾	105,9	104,3 ⁵⁾
Среднесписочная численность работников предприятий и организаций ⁶⁾ , тыс. человек	351,8	351,3	101,9	101,3	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных ⁷⁾ , тыс. человек	2,5	х	97,8	х	98,4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁶⁾					
номинальная, рублей	81128	78789	109,0	110,1	113,2
реальная	х	х	103,6	103,9	102,1

¹⁾ По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

³⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, в действующих ценах.

⁴⁾ К предыдущему месяцу.

⁵⁾ Июнь к декабрю предыдущего года.

⁶⁾ Предварительные данные за май 2026 года и январь-май 2026 года; в % к маю 2025 года и январю-маю 2025 года; январь-май 2025 года в % к январю-маю 2024 года.

⁷⁾ На конец периода.

Оборот организаций отражает их коммерческую деятельность. В оборот организаций включается стоимость отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг, а также выручка от продажи приобретенных на стороне товаров (без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей).

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе-июне 2026 года составил 125,3% по сравнению с январем-июнем 2025 года.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-июне 2026 года составил 99,2% по сравнению с январем-июнем 2025 года.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-июне 2026 года составил 110,1% по сравнению с январем-июнем 2025 года.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-июне 2026 года составил 86,1% по сравнению с январем-июнем 2025 года.

На конец июня 2026 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расче-

там, составило 86,4 тыс. голов (на 1,4% больше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 40,7 тыс. голов (на 3,5% больше), поголовье свиней возросло до 1085,2 тыс. голов (на 2,7% больше), а овец и коз уменьшилось до 32,1 тыс. голов (на 1,9% меньше). Поголовье птицы снизилось до 2044,3 тыс. голов, что на 38,8% меньше прошлогодней величины. В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 17,5% поголовья крупного рогатого скота, 0,4% – свиней, 82,4% – овец и коз (на конец июня 2025 года – 19,3%, 0,4%, 83,6% соответственно). На долю крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей приходилось 7,0% поголовья крупного рогатого скота (на конец июня 2025 года – 7,9%), свиней – 0,01% (0,03% годом ранее), овец и коз – 8,7% (8,5% год назад).

В сельскохозяйственных организациях на конец июня 2026 года по сравнению с соответствующей датой 2025 года поголовье крупного рогатого скота возросло на 5,3%, из него коров стало больше на 7,3%, свиней – увеличилось на 2,8%, стадо овец и коз возросло на 11,1%, а птицы стало меньше на 42,7%.

В январе-июне 2026 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 138,5 тыс. тонн, молока – 153,0 тыс. тонн, яиц – 43,5 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в январе-июне 2026 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 12,8%, молока – возросло на 21,7%, яиц получено меньше на 10,8%.

Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе-июне 2026 года составили 4623 килограмма (в январе-июне 2025 года – 4204 килограмма), яйценоскость кур-несушек – 91 яйцо (годом раньше – 97 яиц).

В январе-июне 2026 года в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось снижение удельного веса производства птицы, увеличение – всех видов скота по сравнению с показателями января-июня 2025 года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в июне 2026 года составил 12837,9 млн рублей, или 124% к соответствующему периоду 2025 года (в сопоставимых ценах), в январе-июне 2026 года – 50742,7 млн рублей, или 112%.

Организациями по виду экономической деятельности «Строительство» (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июне 2026 года выполнено работ и услуг собственными силами на 11967,6 млн рублей, что составляет 112% к соответствующему периоду 2025 года.

В июне 2026 года за счет всех источников финансирования построены 884 новые квартиры, в январе-июне 2026 года – 3814 квартир.

Оборот розничной торговли в январе-июне 2026 года составил 248,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 105% к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-июне 2026 года оборот розничной торговли на 96,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,5% (в январе-июне 2025 года – соответственно 96,1% и 3,9%).

В январе-июне 2026 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 53,7%, непродовольственных товаров – 46,3% (в январе-июне 2025 года – 54,8% и 45,2% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаящий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2026 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3% (в июне 2025 года – 100,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Тверской области в июне 2026 года составила 24794 рубля в расчете на одного человека и за месяц выросла на 1,52% (в июне 2025 года по сравнению с маем 2025 года изменений не было). По данному показателю Тверская область занимала 53 место среди 85 регионов России и 7 место в Центральном федеральном округе.

В июне 2026 года цены на продовольственные товары выросли на 0,8%, к декабрю 2025 года выросли на 2,7% (в июне 2025 года выросли на 0,2%, к декабрю 2024 года выросли на 5,8%).

Индекс цен на непродовольственные товары в июне 2026 года составил 100,1%, к декабрю 2025 года – 103,1% (в июне 2025 года – 100,3%, к декабрю 2024 года – 101,3%).

В январе-мае 2026 года в консолидированный бюджет Российской Федерации с территории Тверской области поступило налогов, сборов и иных обязательных платежей на сумму 75769,6 млн рублей, что на 14% больше соответствующего периода 2025 года.

В январе-мае 2026 года, по оперативным данным, сальдированным финансовым результатом (прибыль минус убыток) деятельности организаций была прибыль в действующих ценах 18042,4 млн рублей (в январе-мае 2025 года сальдированная прибыль этих организаций составила 27757,7 млн рублей – по сопоставимому кругу организаций).

По сравнению с январем-маем 2025 года доля убыточных организаций увеличилась на 5 процентных пунктов, а сумма убытка уменьшилась на 9% (по сопоставимому кругу организаций).

Кредиторская задолженность на конец мая 2026 года составила 402,1 млрд рублей, из нее просроченная – 57,2 млрд рублей, или 14% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2025 года и

на конец апреля 2026 года – по 14%).

Дебиторская задолженность на конец мая 2026 года составила 312,1 млрд рублей, из нее просроченная – 22,4 млрд рублей, или 7% от общей суммы дебиторской задолженности (на конец мая 2025 года – 9%, на конец апреля 2026 года – 8%).

Среднемесечная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2026 года составила 81128 рублей и по сравнению с маем 2025 года увеличилась на 9,0%, по сравнению с апрелем 2026 года - на 1,6%.

К концу июня 2026 года в органах государственной службы занятости населения состояло на учете 3,3 тыс. человек, не занятых трудовой деятельностью, из них 2,5 тыс. человек имели статус безработного. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% рабочей силы.

https://69.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/01101_Доклад_июнь2026.pdf

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Общая классификация объектов недвижимости:

1) коммерческие объекты свободного назначения:

- низкокласные производственно-складские объекты;
- низкокласные офисно-торговые объекты;
- объекты сельскохозяйственного назначения.

2) современные коммерческие объекты:

- Бизнес - центры класса А и В;
- торгово-развлекательные комплексы, построенные в последние годы;
- современные логистические центры и склады классов А и В; современные производственные здания, а также встроенные в эти объекты помещения, участвующие в гражданском обороте.

3) объекты жилой недвижимости:

- квартиры;
- жилые дома и коттеджи.

Жилая недвижимость

Объект оценки представляет собой квартиру и относится к рынку жилой недвижимости.

Согласно «Жилищному кодексу Российской Федерации» от 29.12.2004 N188-ФЗ, ст.15-16 (в действ. ред.) жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Классификация квартир согласно Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры, под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2025 г.:

- старый фонд, в т.ч. старый фонд (дома дореволюционной постройки), дома, построенные в довоенные годы, народные стройки;
- массовое жилье советской постройки, в т.ч. типовые сталинки (полногабаритные квартиры), хрущёвки, брежневки, бывшие общежития/ коммунальные квартиры, гостинки (малосемейки), стандартная (современная, типовая) планировка, улучшенная планировка;
- массовое современное жилье (постройки после 90 года), в т.ч. современное жилье эконом-класса, современное жилье комфорт-класса;
- жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в т.ч. современное жилье бизнес-класса, современное элитное жилье, элитные сталинки (полногабаритные квартиры, номенклатурные), большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле.

Белозёрск — город в России, административный центр Белозёрского муниципального района Во-

логодской области. Белозерск расположен на берегу Белого озера.

Население — 8183 чел. (2023 г.). Основными отраслями экономики Белозерского района являются предприятия деревообрабатывающей и пищевой промышленности.

<https://ru.wikipedia.org/wiki/Белозерск>

Рынок недвижимости в России в целом, так и в Тверской области, в частности, начал формироваться после принятия Закона о приватизации от 4 июля 1991 года.

Оценщиком проведен анализ состояния рынка жилой недвижимости в Тверской области посредством изучения соответствующей информации, публикуемой в интернет сети - интернет-сайты: <https://domclick.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <https://realty.yandex.ru> и др. Выбраны квартиры в деревянных двухэтажных домах в Тверской области, схожие с объектом оценки. Информация по предложениям объектов в представлена ниже в таблице:

Местоположение	Стоимость, руб.	Общая площадь, м²	Стоимость 1 м², руб.	Источник информации
Тверская обл., Сандовский муниципальный округ, пгт. Сандово, Железнодорожная ул., 8	180 000	31,9	5 642,63	https://www.avito.ru/sandovo/kvartiry/1-k_kvartira_319_m_11_et._7489194588
Тверская обл., Кувшиновский муниципальный округ, Кувшиново, Песчаная ул., 9	250 000	38,2	6 544,50	https://www.avito.ru/kuvshinovo/kvartiry/2-k_kvartira_382_m_11_et._8101075859
Тверская обл., Калязинский муниципальный округ, Калязин, Красноармейская ул., 3/26	280 000	29,4	9 523,81	https://www.avito.ru/kalyazin/kvartiry/dolya_1-k_kvartira_294_m_22_et._8226759847
Тверская обл., Бежецкий муниципальный округ, Бежецк, Введенская ул., 16	320 000	31,1	10 289,39	https://www.avito.ru/bezhetsk/kvartiry/2-k_kvartira_311_m_12_et._8171557037
Тверская область, Бологое, ул. Ветка Холодильника, 17	350 000	34,0	10 294,12	https://tver.cian.ru/sale/flat/307342904
Тверская обл., Краснохолмский муниципальный округ, Красный Холм, Народная пл., 4	350 000	27,0	12 962,96	https://www.avito.ru/tverskaya_oblast_krasnyy_holm/kvartiry/2-k_kvartira_27_m_12_et._7258431659
Тверская обл., Максатихинский муниципальный округ, пгт. Максатиха, Пролетарская ул., 53	550 000	38,8	14 175,26	https://www.avito.ru/maksatiha/kvartiry/2-k_kvartira_388_m_22_et._7546754809
Тверская обл., Вышневолоцкий муниципальный округ, Вышний Волочёк, Спортивная ул., 9	500 000	31,7	15 772,87	https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/kvartiry/1-k_kvartira_317_m_12_et._8006456170
Тверская обл., Краснохолмский муниципальный округ, Красный Холм, Коммунистическая ул., 19/90	600 000	35,3	16 997,17	https://www.avito.ru/tverskaya_oblast_krasnyy_holm/kvartiry/2-k_kvartira_353_m_11_et._7938499440
Тверская обл., Вышневолоцкий муниципальный округ, Вышний Волочёк, Спортивная ул., 5	700 000	33,0	21 212,12	https://www.avito.ru/vyshniy_volochek/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_22_et._8215365286

При анализе рынка жилой недвижимости было выявлено, что диапазон цен предложений квартир площадью 27,0-38,8 м² в деревянных домах в Тверской области в зависимости от характеристик объектов колеблется от 5 642,63 до 21 212,12 рублей за 1 м². Выявлено ограниченное количество достоверной информации о предложениях/продажах квартир подобных оцениваемой в Тверской области.

9.3. АНАЛИЗ АКТИВНОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, Оценщик должен выполнить анализ рынка и установить объемы спроса и предложения, разброс цен на объекты недвижимости и т.д.

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком.

В ходе анализа рынка квартир в Тверской области Оценщиком было определено, что рынок характеризуется небольшим уровнем торговой активности. Таким образом, объект оценки относится к неактивному рынку, что учитывается в дальнейших расчетах.

9.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Основными характеристиками рынка жилой недвижимости являются высокая цена его объектов и низкая эластичность предложения по цене: при изменении стоимости жилья его предложение на рынке почти не меняется. Неэластичность предложения вызвана длительностью периода строительства. Поэтому существует постоянная взаимосвязь между изменением спроса и предложения. Так, при росте спроса на жильё увеличение предложения на рынке первичного жилья, возможно только через год-два, а при его сокращении строительство продолжается, что связано с высоким уровнем понесенных затрат. Такая природа взаимодействия спроса и предложения приводит к тому, что цена является основным регулирующим фактором, с помощью которого уравниваются спрос и предложение. Именно поэтому на рынке жилья существует постоянная опасность возникновения ситуации, когда текущая стоимость жилья становится выше его справедливой рыночной цены, а в отсутствии корректирующей политики со стороны государства, способствующей сглаживанию подобных явлений, это может привести к значительному увеличению амплитуды экономических циклов. Спрос на объекты недвижимости более подвержен колебаниям, чем предложение, так как резкое изменение денежной массы и эмоциональных настроений в момент сделки с недвижимостью происходит в более короткие временные промежутки, чем время строительства объектов недвижимости, в результате которого создается дополнительное предложение на рынке.

Основные ценообразующие факторы для объектов жилой недвижимости:

1. местоположение: округ, микрорайон; местоположение в микрорайоне; преобладающая застройка микрорайона; транспортная доступность; обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка); объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км); обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка); объекты промышленной инфраструктуры микрорайона; объекты транспортной инфраструктуры микрорайона; состояние прилегающей территории (субъективная оценка);

2. жилой дом, в котором расположена оцениваемая квартира: тип здания; год постройки; материал наружных стен; материал перекрытий; состояние здания (субъективная оценка); техническое обеспечение здания; организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж; количество этажей в здании; состояние подъезда (субъективная оценка);

3. характеристика оцениваемой квартиры: этаж расположения; площадь: общая / жилая; количество комнат, их площадь; площадь кухни; санузел; высота потолков; лоджия (балкон); вид из окон; дополнительные системы безопасности; состояние объекта (субъективная оценка); видимые дефекты внутренней отделки; данные о перепланировке.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов (см. таблицу ниже).

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Наименование	Значение														
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. <table> <tr> <th>Наименование</th><th>Диапазон, %</th></tr> <tr> <td>Офисно-торговые объекты</td><td>0-20</td></tr> <tr> <td>Производственно-складские объекты</td><td>0-30</td></tr> <tr> <td>Земельные участки под ИЖС</td><td>0-20</td></tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческие объекты</td><td>0-25</td></tr> <tr> <td>Земельные участки под производственно-складское назначение</td><td>0-30</td></tr> <tr> <td>Земельные участки сельхозназначения</td><td>0-35</td></tr> </table>	Наименование	Диапазон, %	Офисно-торговые объекты	0-20	Производственно-складские объекты	0-30	Земельные участки под ИЖС	0-20	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30	Земельные участки сельхозназначения	0-35
Наименование	Диапазон, %														
Офисно-торговые объекты	0-20														
Производственно-складские объекты	0-30														
Земельные участки под ИЖС	0-20														
Земельные участки под коммерческие объекты	0-25														
Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30														
Земельные участки сельхозназначения	0-35														
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.														
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.														
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.														
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.														
Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.														
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.														
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.														
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов оценки, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.														
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.														
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.														

Согласно Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Квартиры, под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2025 г. диапазон скидки на торг при продаже квартир колеблется в зависимости от класса объекта:

- Старый фонд: от 7,3 до 16,3%
- Массовое жилье советской постройки: от 5,7 до 14,5%
- Массовое современное жилье: от 4,62 до 12,0%
- Жилье повышенной комфортности от 4,6 до 14,3%.

Оценщиком проведен анализ состояния рынка недвижимости посредством бесед с риелторами, изучена соответствующая информация, публикуемая в периодических изданиях и размещаемая на публичных сайтах сети Интернет. Также выполнен анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. При этом однозначно определить корреляцию данных факторов с рыночной стоимостью объектов не представляется возможным, однозначно обоснованно определить величину корректировок по элементам сравнения нет возможности.

В связи с вышеперечисленными данными оценщиком в данном отчете в сравнительном подходе подобраны наиболее близко соответствующие объекту оценки аналоги.

9.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки представляет собой квартиру и относится к рынку жилой недвижимости

Оценщиком проведен анализ состояния рынка жилой недвижимости в Тверской области посредством изучения соответствующей информации, публикуемой в интернет сети - интернет-сайты: <https://domclick.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <https://realty.yandex.ru> и др. Выбраны квартиры в деревянных двухэтажных домах в Тверской области, схожие с объектом оценки.

При анализе рынка жилой недвижимости было выявлено, что диапазон цен предложений квартир площадью 27,0-38,8 м² в деревянных домах в Тверской области в зависимости от характеристик объектов колеблется от 5 642,63 до 21 212,12 рублей за 1 м². Выявлено ограниченное количество достоверной информации о предложениях/продажах квартир подобных оцениваемой в Тверской области.

Изменение стоимости подобных объектов за период март 2026 г. – август 2026 г. не наблюдается.

Срок экспозиции продажи подобных объектов составляет 6 мес.

Информация о предложении на подобные оцениваемому объекты: информация, публикуемая в интернет-сети: <https://domclick.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <https://realty.yandex.ru/> и др.

Информация о спросе на подобные оцениваемому объекты: спрос на подобные объекты не афишируется, типичны поиск в объявлениях СМИ.

10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование.

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

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

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

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

В соответствии с Заданием на оценку (п. 2 Отчета): с учетом цели оценки требуется определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании.

11. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА С УКАЗАНИЕМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ И ОБОСНОВАНИЕМ НОРМАЛЬНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ

Ликвидность объекта недвижимости напрямую зависит от следующих факторов:

- местоположение объекта;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов;
- площадь объекта.

Объект расположен по адресу: Тверская область, муниципальный округ Краснохолмский, город Красный Холм, улица Пионерская, дом 13/22, квартира 8. Преобладающая окружающая застройка – жилая. Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии. Правоудостоверяющие документы на объект оценки в наличии.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18
Оцениваемый объект	-	+	-

Оцениваемый объект имеет среднюю ликвидность. Потенциальные покупатели – физические лица для целей жилья. Предполагаемые условия продажи – с привлечением или без привлечения кредитных источников, нормальный срок экспозиции в соответствии с проведенным анализом рынка равен 6 мес.

12.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

12.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

Основные подходы, применяемые при 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.
Сравнительный подход	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. Объектами – аналогом объектов оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Рассматривая <u>возможность и целесообразность применения сравнительного подхода</u>, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); 3) 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); 4) 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). <u>Основные этапы сравнительного подхода:</u> 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки; 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них; 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки; 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости); 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.
Доходный подход	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 <u>возможность и целесообразность применения доходного подхода</u>, оценщику необходимо учитывать: 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); 2) 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).

	<u>Основные этапы доходного подхода:</u> 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. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется: • определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода); • прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования; • определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки; 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	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 <u>возможность и целесообразность применения затратного подхода</u>, оценщик должен учитывать: 1) 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; 2) 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. <u>В рамках затратного подхода применяются следующие методы:</u> 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения; 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

12.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов	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.
Обоснование выбора подходов к оценке Объектов	Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов: Сравнительный подход Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества (здания и земельные участки) Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется стоимостью в об-

мене, т.е. ценность объектов недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка.

Доходный подход

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

Подход с точки зрения дохода основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Поскольку квартиры в классическом виде не являются объектами доходной недвижимости, а приобретаются в основном для проживания, расчет стоимости объекта доходным подходом не производился.

Затратный подход

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

В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование затратного подхода является некорректным.

В связи с тем, что расчёты по «типовым» сметам, СНиПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, с определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры ведут к большой погрешности при вычислениях, а кроме того, отсутствуют данные о подобных случаях такого «изолированного» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства, расчет стоимости объекта затратным подходом не производился.

В данном отчете в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж, применение данного метода обосновано его наибольшей достоверностью, проверяемостью и эффективностью по сравнению с другими методами.

13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Обоснование выбора метода определения стоимости в рамках сравнительного подхода	Сравнительный подход – совокупность методов определения стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Этот метод основан на <i>принципе замещения</i>, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Принцип замещения обеспечивает основу той предпосылке, что рыночная стоимость недвижимости является стоимостью, определенной в ходе предыдущих сделок с подобной недвижимостью с аналогичными характеристиками при условии отсутствия в них особых условий сделок, то есть сделка должна быть типичной как по финансированию, так и по условиям ее заключения. Рыночный подход наиболее применим для тех типов объектов, которые имеют развитый вторичный рынок. В общем виде расчетная стоимость объекта оценки при данном подходе определяется следующей формулой: $C = CA \times K1 \times K2 \times \dots \times Kn;$ где: CA – цена аналога на базовый год, руб.; K1 Kn – корректирующие коэффициенты, компенсирующие отличия объекта оценки от аналога; Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения (выбор аналогов). Элементами сравнения обычно являются: - местоположение; - тип дома; - время продажи; - тип сделки; - этаж/этажность; - общая площадь; - состояние помещений; - инженерные коммуникации. Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи (или ценами предложений на продажу) схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между объектом оценки и сравнимым объектом. Рыночная стоимость объекта оценки равна среднеарифметической скорректированной стоимости объектов-аналогов.
Выбор единицы сравнения	Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади помещений, то есть анализировались цены помещений, приходящиеся на 1 м².
Определение корректировок	Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с объектом. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами: – прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; – корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости; – определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

– экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.
При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.
Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые либо схожие характеристики с объектом оценки.

Исходные данные по сопоставимым объектам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование	квартира	квартира	квартира	квартира
Местоположение	Тверская область, муниципальный округ Краснохолмский, город Красный Холм, улица Пионерская, дом 13/22, квартира 8	Тверская обл., Бежецкий муниципальный округ, Бежецк, Введенская ул., 16	Тверская область, Бологое, ул. Ветка Холодильника, 17	Тверская обл., Краснохолмский муниципальный округ, Красный Холм, Народная пл., 4
Тип района	районный центр	районный центр	районный центр	районный центр
Цена продажи/ предложения, (НДС не облагается), руб.		320 000	350 000	350 000
Условия продажи	рыночные	предложение	предложение	предложение
Источник информации		https://www.avito.ru/bezhetsk/kvartiry/2-k_kvartira_311_m_12_et_8171557037	https://tver.cian.ru/sale/flat/307342904	https://www.avito.ru/tverskaya_oblast_krasnyy_holm/kvartiry/2-k_kvartira_27_m_12_et_7258431659
Дата продажи/ предложения (оценки)	(август 2026 г.)	август 2026 г.	май 2026 г.	август 2026 г.
Тип дома	деревянный	деревянный	деревянный	деревянный
Физическое состояние дома	неудовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Состояние отделки	требуется ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	требуется ремонт
Этаж	2/2	1/2	2/2	1/2
Общая площадь, м²	21,8	31,1	34,0	27,0
Цена продажи/ предложения, руб./м²		10 289	10 294	12 963

В расчет принимаются нижеследующие корректировки:

Корректировка на типичную скидку при продаже

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, связанную с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов оценки несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Рекомендуемое значение скидки на торг при продаже объекта оценки равно -16,3% (Источник: Корректировка определена по Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Квартиры, под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2025 г.):

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	11,8%	7,3%	16,3%

Корректировка на дату предложения

Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.
За период с даты опубликования до даты оценки существенных изменений стоимости не произошло. Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна 0%.

Корректировка

Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоста-

на местоположение	вимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Корректировка определена на основании Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Квартиры, под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2025 г.: <table><tr><th>Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Областной центр</td><td>1,00</td><td>1,00</td><td>1,00</td></tr><tr><td>Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра</td><td>0,84</td><td>0,82</td><td>0,85</td></tr><tr><td>Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью</td><td>0,73</td><td>0,70</td><td>0,75</td></tr><tr><td>Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов</td><td>0,63</td><td>0,60</td><td>0,67</td></tr><tr><td>Прочие населенные пункты</td><td>0,54</td><td>0,49</td><td>0,58</td></tr></table> $K = \frac{K_{\text{эксп}}}{K_{\text{аналог}}} - 1,$ где Кэксп – значение коэффициента для объекта оценки, Каналог - значение коэффициента для объекта-аналога. <table><tr><th>Показатели, ха- рактеристики</th><th>Объект оцен- ки</th><th>Объект- аналог №1</th><th>Объект- аналог №2</th><th>Объект- аналог №3</th></tr><tr><td>Характеристика местоположения</td><td>районный центр</td><td>районный центр</td><td>районный центр</td><td>районный центр</td></tr><tr><td>Показатель цен- ности</td><td>0,63</td><td>0,63</td><td>0,63</td><td>0,63</td></tr><tr><td>Корректировка, %</td><td></td><td>0,0</td><td>0,0</td><td>0,0</td></tr></table>	Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье				Областной центр	1,00	1,00	1,00	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,85	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,70	0,75	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,60	0,67	Прочие населенные пункты	0,54	0,49	0,58	Показатели, ха- рактеристики	Объект оцен- ки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3	Характеристика местоположения	районный центр	районный центр	районный центр	районный центр	Показатель цен- ности	0,63	0,63	0,63	0,63	Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал																																															
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье																																																	
Областной центр	1,00	1,00	1,00																																														
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,85																																														
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,70	0,75																																														
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,60	0,67																																														
Прочие населенные пункты	0,54	0,49	0,58																																														
Показатели, ха- рактеристики	Объект оцен- ки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3																																													
Характеристика местоположения	районный центр	районный центр	районный центр	районный центр																																													
Показатель цен- ности	0,63	0,63	0,63	0,63																																													
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0																																													
Корректировка на тип дома	Объект оценки и аналоги расположены в деревянных домах, размер корректировки ра- вен 0%.																																																
Корректиров- ка на физиче- ское состояние дома	Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, требуется капиталь- ный ремонт. Объекты-аналоги №1-3 находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка определена на основании Справочнику оценщика и судебного экс- перта – 2025. Квартиры, под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2025 г. и состав- ляет 16%. <table><tr><th colspan="2">1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье</th><th colspan="3">аналог</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>хорошее</th><th>удовл.</th><th>неудовл.</th></tr><tr><td rowspan="3">объект оценки</td><td>хорошее</td><td>1,00</td><td>1,18</td><td>1,41</td></tr><tr><td>удовл.</td><td>0,85</td><td>1,00</td><td>1,20</td></tr><tr><td>неудовл.</td><td>0,71</td><td>0,84</td><td>1,00</td></tr></table>	1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог					хорошее	удовл.	неудовл.	объект оценки	хорошее	1,00	1,18	1,41	удовл.	0,85	1,00	1,20	неудовл.	0,71	0,84	1,00																									
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог																																															
		хорошее	удовл.	неудовл.																																													
объект оценки	хорошее	1,00	1,18	1,41																																													
	удовл.	0,85	1,00	1,20																																													
	неудовл.	0,71	0,84	1,00																																													
Корректиров- ка на состоя- ние отделки	Объект оценки и объект-аналог №3 требуют ремонта, объекты-аналоги №1,2 - квар- тиры с типовым ремонтом. Корректировка определена на основании Справочнику оценщика и судебного эксперта – 2025. Квартиры, под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2025 г. и составляет 9%. <table><tr><th colspan="2">Состояние отделки</th><th colspan="3">аналог</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>комфортный ремонт (евроремонт, дизайнерский)</th><th>типовой ремонт (космети- ческий)</th><th>требует ремонта</th></tr><tr><td rowspan="3">объект оценки</td><td>комфортный ремонт (евроремонт, дизайнерский)</td><td>1,00</td><td>1,16</td><td>1,27</td></tr><tr><td>типовой ремонт (косметический)</td><td>0,86</td><td>1,00</td><td>1,10</td></tr><tr><td>требует ремонта</td><td>0,79</td><td>0,91</td><td>1,00</td></tr></table>	Состояние отделки		аналог					комфортный ремонт (евроремонт, дизайнерский)	типовой ремонт (космети- ческий)	требует ремонта	объект оценки	комфортный ремонт (евроремонт, дизайнерский)	1,00	1,16	1,27	типовой ремонт (косметический)	0,86	1,00	1,10	требует ремонта	0,79	0,91	1,00																									
Состояние отделки		аналог																																															
		комфортный ремонт (евроремонт, дизайнерский)	типовой ремонт (космети- ческий)	требует ремонта																																													
объект оценки	комфортный ремонт (евроремонт, дизайнерский)	1,00	1,16	1,27																																													
	типовой ремонт (косметический)	0,86	1,00	1,10																																													
	требует ремонта	0,79	0,91	1,00																																													

Корректировка на этаж/этажность	Сравниваемые объекты имеют схожую этажность, расположены в двухэтажных домах, корректировка на данную характеристику не требуется.
Корректировка на размер	Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи (количество единиц, веса, длины, площади, объема и т.п.) стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта, снижается. Т.е. необходимость внесения поправки на площадь (масштаб) обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости единицы площади помещения при увеличении его общей площади. Величина корректировки рассчитывается по формуле: $K_s = (S_o/S_a)^{-0,11},$ S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед. S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед. Источник: интернет-сайт Ассоциация «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4217-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-na-01-07-2026-goda).
Согласование скорректированных цен	Итоговое значение удельной стоимости 1 м ² объекта оценки было принято как среднее арифметическое значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 м ² объектов сравнения.
Расчет стоимости приведен ниже в Таблице.	

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Элементы сравнения	Ед. измер	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена продажи/ предложения, НДС не облагается	руб.		320 000	350 000	350 000
Общая площадь	м ²	21,8	31,1	34,0	27,0
Единица сравнения					
Цена 1 м² общей площади	руб./ м ²		10 289	10 294	12 963
Условия продажи		рыночные	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-16,3	-16,3	-16,3
Скорректированная цена	руб./ м ²		8 612	8 616	10 850
Дата продажи/ предложения (оценки)		(август 2026 г.)	август 2026 г.	май 2026 г.	август 2026 г.
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./ м ²		8 612	8 616	10 850
Местоположение		Тверская область, муниципальный округ Краснохолмский, город Красный Холм, улица Пионерская, дом 13/22, квартира 8	Тверская обл., Бежецкий муниципальный округ, Бежецк, Введенская ул., 16	Тверская область, Бологое, ул. Ветка Холодильника, 17	Тверская обл., Краснохолмский муниципальный округ, Красный Холм, Народная пл., 4
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./ м ²		8 612	8 616	10 850
Тип дома		деревянный	деревянный	деревянный	деревянный
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./ м ²		8 612	8 616	10 850
Физическое состояние дома		неудовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Корректировка	%		-16,0	-16,0	-16,0
Скорректированная цена	руб./ м ²		7 234	7 237	9 114
Этаж/ этажность		2/2	1/2	2/2	1/2
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./ м ²		7 234	7 237	9 114
Общая площадь	м ²	21,8	31,1	34,0	27,0
Корректировка	%		+4,0	+5,0	+2,4
Скорректированная цена	руб./ м ²		7 523	7 599	9 333
Состояние отделки		требуется ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	требуется ремонт
Корректировка	%		-9,0	-9,0	0,0
Скорректированная цена	руб./ м ²		6 846	6 915	9 333
Среднеарифметическая цена 1 м ² .	руб./ м ²	7 698			
Стоимость квартиры (округленно)	руб.	168 000			

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование значений рыночной стоимости объекта, полученной с использованием различных подходов, может быть осуществлено оценщиком путем присвоения результатам весовых коэффициентов (показателей относительной значимости) либо путем выбора результатов одного подхода.

Выбор значений весовых коэффициентов осуществляется с учетом следующих положений:

1. В случае, если результаты, полученные при применении различных подходов, находятся внутри диапазона $\pm 20\%$ от их среднеарифметического значения, в процессе согласования всем подходам присваиваются равные весовые коэффициенты. При этом сумма всех весовых коэффициентов должна быть равна 1,0.

2. В случае, если значение, полученное по результатам применения какого-либо подхода, находится вне указанного выше диапазона, Оценщик осуществляет выбор одного из подходов в качестве основного (с соответствующим обоснованием). Дальнейшее согласование проводится в соответствии со следующими рекомендациями:

2.1. При согласовании значений, полученных с использованием трёх подходов:

- выбранному Оценщиком основному подходу присваивается весовой коэффициент, находящийся в диапазоне от 0,5 до 0,7;

- вспомогательным подходам - от 0,3 до 0,1;

- сумма всех весовых коэффициентов должна быть равна 1,0.

2.2. При согласовании значений, полученных с использованием двух подходов:

- выбранному Оценщиком основному подходу присваивается весовой коэффициент, находящийся в диапазоне от 0,6 до 0,8;

- вспомогательному подходу - от 0,4 до 0,2;

- сумма всех весовых коэффициентов должна быть равна 1,0.

В данном случае сравнительному подходу присвоен весовой коэффициент – 1,0.

Стоимость доли рассчитана пропорционально ее размеру в полной стоимости объекта недвижимости.

Согласование полученных результатов

Наименование	Стоимость объекта, определенная затратным подходом на дату оценки, руб.	Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом на дату оценки (округленно), руб.	Стоимость объекта, определенная доходным подходом на дату оценки, руб.	Рыночная согласованная стоимость (округленно), руб.
Вес	0,00	1,00	0,00	1,00
жилое помещение, площадью 21,8 м ² , кадастровый №69:16:0070423:45, расположенное по адресу: Тверская область, муниципальный округ Краснохолмский, город Красный Холм, улица Пионерская, дом 13/22, квартира 8	не применялся	168 000	не применялся	168 000

15.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключение об определении рыночной стоимости жилого помещения, расположенной по адресу: Тверская область, муниципальный округ Краснохолмский, город Красный Холм, улица Пионерская, дом 13/22, квартира 8, составлено на основании Отчета об оценке №01/3815 от 02.09.2026 г., выполненного по Муниципальному контракту №01/3815 от 24.08.2026 г. и подготовленного ООО «Бюро независимой оценки».

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ I, II, III, IV, V, VI, 7 обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI, ФСО №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Итоговая рыночная стоимость жилого помещения, расположенной по адресу: Тверская область, муниципальный округ Краснохолмский, город Красный Холм, улица Пионерская, дом 13/22, квартира 8, по состоянию на дату оценки составляет
(округленно, НДС не облагается²):

168 000 (сто шестьдесят восемь тысяч) руб.

Оценщик
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

Генеральный директор
ООО «Бюро независимой оценки»

А.К. Рогулин

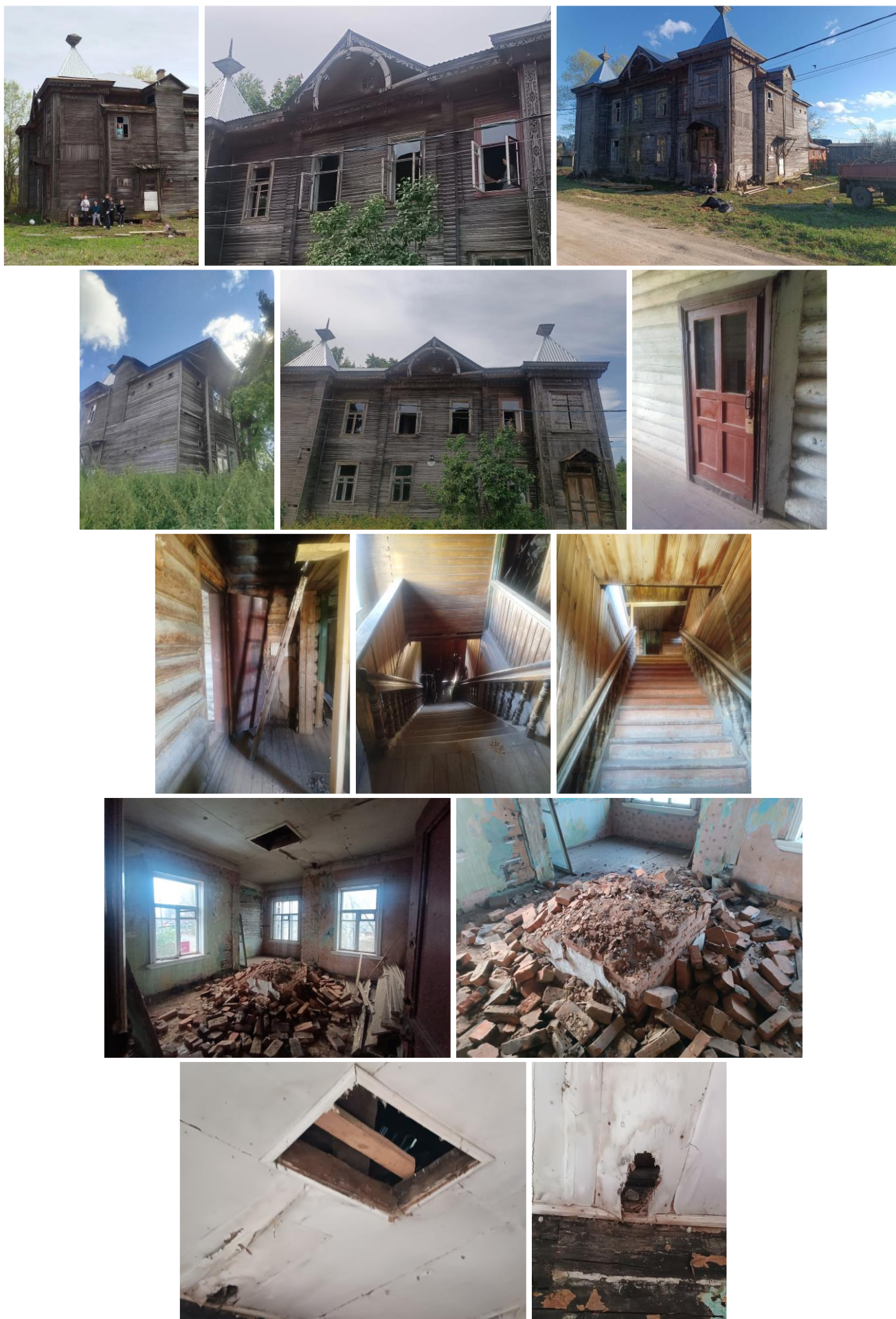
² Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 149, п. 3), операции по реализации жилых домов, жилых помещений и долей в них не облагаются НДС.

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г. (в действующей редакции);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). - М.: Юркнига, 2004. - 320 с.;
3. Об утверждении федеральных стандартов оценки (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
5. Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков» (ОСТ ДСО 1.01, ОСТ ДСО 2.03, ОСТ ДСО 3.01).;
6. Боровиков, В. STATISTICA. Искусство анализа данных на компьютере: Для профессионалов / В. Боровиков. — СПб.: Питер, 2003. — 688 с.;
7. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, г. Москва, Финансы и статистика, 2005;
8. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
9. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, г. Москва: Дело, 1998;
10. Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Квартиры, под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2025 г.;
11. Данные информационной сети Интернет;
12. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ССЫЛКИ

2-к. квартира, 31,1 м², 1/2 эт.

320 000 ₽

10 289 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить



О доме
До 0,32 млн ₽
Тверская обл., Бежецкий муниципальный округ, Бежецк, Введенская ул., 16
[Показать на карте](#)

8 958 600-25-90

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
На Авито с 2016 года
Эквклад

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Особенности

Изолир. комнаты Застытый двор Окна во двор Раздельный с/у
Кладовка Индивиду. отопление

О квартире

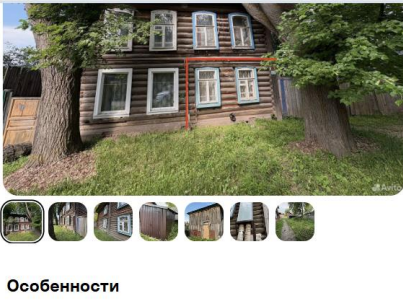
Количество комнат: 2 Санузел: раздельный
Общая площадь: 31,1 м² Окна: во двор, на улицу
Площадь кухни: 7,6 м² Ремонт: косметический

2-к. квартира, 31,1 м², 1/2 эт.

320 000 ₽

10 289 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить



О доме
До 0,32 млн ₽
Тверская обл., Бежецкий муниципальный округ, Бежецк, Введенская ул., 16
[Показать на карте](#)

8 958 600-25-90

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
На Авито с 2016 года
Эквклад

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Особенности

Изолир. комнаты Застытый двор Окна во двор Раздельный с/у
Кладовка Индивиду. отопление

О квартире

Количество комнат: 2 Санузел: раздельный
Общая площадь: 31,1 м² Окна: во двор, на улицу
Площадь кухни: 7,6 м² Ремонт: косметический
Жилая площадь: 23,5 м² Мебель: кухня, спальные места
Этаж: 1 из 2 Техника: холодильник
Тип комнат: изолированные Способ продажи: свободная
Высота потолков: 2,4 м

Расположение

Тверская обл., Бежецкий муниципальный округ, Бежецк, Введенская ул., 16
[Показать карту](#)

2-к. квартира, 31,1 м², 1/2 | Продано двухкомнатную | 2-к. квартира, 27 м², 1/2 | Корректировки квартир | на Общую площадь кван | Личный кабинет | Купить квартиру в тверс | Купить квартиру в дерев | 2-к. квартира, 38,2 м², 1/2 |

тver.cian.ru/sale/flat/307342904/

Обновлено: 7 май, 17:59 | 2393 просмотра, нет за сегодня

Только на Циан | Проверено в Росреестре

Продается 2-комн. квартира, 34 м²

Тверская область, Бологое, ул. Ветка Холодильника, 17 На карте

Сравнить | Поделиться | Показать



18 фото

Общая площадь: 34 м² | Площадь кухни: 8 м² | Этаж: 2 из 2 | Год постройки: 1917

Продан двухкомнатную квартиру, рядом водоем возле дома, красивый вид из окна, комнаты раздельные, в шаговой доступности остановка, магазины. Рассмотрим все варианты покупки

350 000 ₽

Следить за изменением цены | Предложить свою цену | Например, 339 500 ₽

Ипотека

Цена за метр: 10 294 ₽/м² | Условия сделки: свободная продажа | Ипотека: возможна

+7 910 930-39-63

Номер только для звонков, сообщения не дойдут | Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Риелтор: Ольга Шаповалова | 5,0 - 2 | Документы проверены

Ипотека на Циане

Один запрос в 9 банков | 10 минут на предварительное решение по ипотеке | Ставки от 16,9%

2-к. квартира, 31,1 м², 1/2 | Продано двухкомнатную | 2-к. квартира, 27 м², 1/2 | Корректировки квартир | на Общую площадь кван | Личный кабинет | Купить квартиру в тверс | Купить квартиру в дерев | 2-к. квартира, 38,2 м², 1/2 |

www.avito.ru/tverskaya_oblast_krasnyy_holm/kvartiry/2-k_kvartira_27_m_12_et_7258431659

2-к. квартира, 27 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное | Сравнить



Особенности

Изолир. комнаты | Раздельный с/у | Кладовка

О квартире

Количество комнат: 2 | Санузел: раздельный | Ремонт: требует ремонта | Стоимость ремонта: от 243 000 ₽ за 27 м² | Тип комнат: изолированные | Способ продажи: свободная

350 000 ₽ | 12 963 ₽ за м²

О доме

До 0,35 млн ₽ | Тверская обл., Краснохолмский муниципальный округ, Красный Холм, Народная пл., 4 | Показать на карте

8 984 728-99-35

Написать сообщение | Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть? | Сегодня можно посмотреть? | Завтра можно посмотреть?

Юлия Юрьевна | Частное лицо | На Авито с 2023 года | Данные подтверждены | Эксклюзив

3 объявления пользователя | Подписаться на продавца

Сообщения

ПРИЛОЖЕНИЕ №4. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.09.2026, поступившего на рассмотрение 02.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2026г. № КУВИ-001/2026-118711664			
Кадастровый номер:		69:16:0070423:45	
Номер кадастрового квартала:		69:16:0070423	
Дата присвоения кадастрового номера:		11.02.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 1-985; Кадастровый номер 69:16:0070423:0:3/1	
Местоположение:		Тверская область, муниципальный округ Краснохолмский, город Красный Холм, улица Пионерская, дом 13/22, квартира 8	
Площадь, м2:		21.8	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		Квартира (жилое помещение) признано непригодным для проживания. Администрация Краснохолмского муниципального округа Тверской области "О признании жилого помещения непригодным для проживания" № 203 от 27.05.2026.	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 2	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		247841.33	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		69:16:0070423:29	
Виды разрешенного использования:		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	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799808552191040001978443 Выдшен: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2026г. № КУВИ-001/2026-118711664			
Кадастровый номер:		69:16:0070423:45	
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	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Чернова Лариса Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОХОЛМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ	

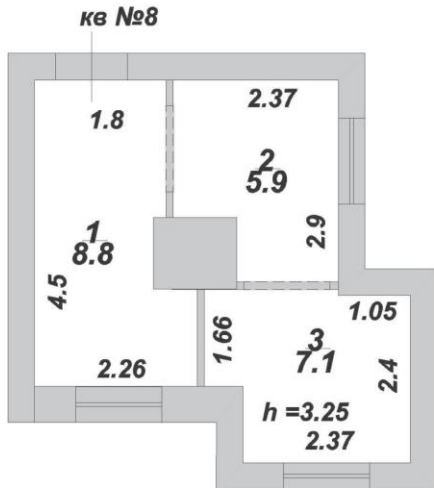
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799808552191040001978443 Выдшен: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2026г. № КУВИ-001/2026-118711664			
Кадастровый номер:		69:16:0070423:45	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Краснохолмский муниципальный округ Тверской области
	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 69:16:0070423:45-69/068/2021-3 16.11.2021 11:45:15
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.09.2026г. № КУВИ-001/2026-118711664			
Кадастровый номер: 69:16:0070423:45		Номер этажа (этажей): 2	
кв №8  1.8 2.37 2.9 1.05 7.1 2.4 2.26 4.5 8.8 1.66 h=3.25 2.37			
Масштаб 1			

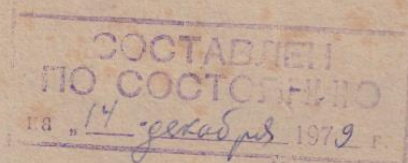
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Министерство Коммунального хозяйства РСФСР

город Красный Волк район Красноволинский

квартал № _____

ИНВ. № 377 985



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом (дома) и земельный участок

по ул. (пер.) Тюльковской № 13/22

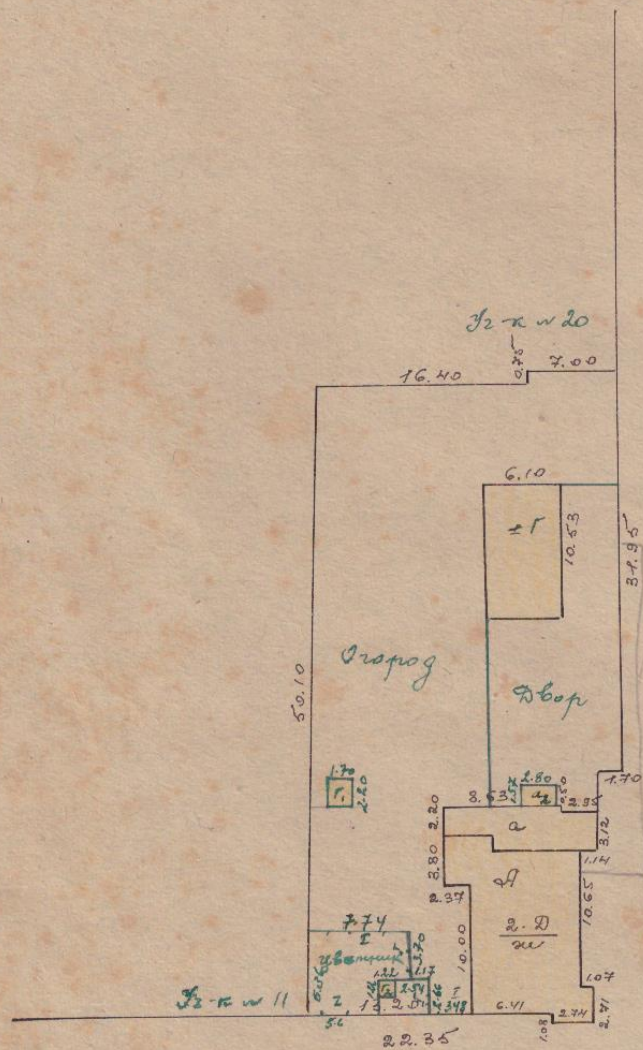
Котельниковской
составлен по состоянию на 10 апреля 1970 г.

I владение строениями на участке.

Дата записи	ИИ или Литеры строен. по плану	Полное наименование владельца (ев) и их долевое участие	Основание владения / наименование, дата и № документа /	Подпись вносящего текущие изменения
1	2	3	4	5
10/10/1970	И, а, 1	Домоуправление	Регистрационное удостове-	
		рительное Кра-	рение №173 выдан-	
		е Красноволинского	ное Кр. волк. ЮТЧ 1970.	
		сов. в. а		

Форма технического паспорта согласована с ЦСУ РСФСР

II План земельного участка.



г. Вологодская
улица

г. Тимоньская

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 13/22 Лит. „Д“ квартал № 23
 по Троицкой Двор. ул. (пер) Инвент. № 371
 город Кр. Соли район Красносельский

общее сведения.

Владелец Благоустройство жилищного хозяйства

Серия, тип, проекта _____

Год постройки _____ переоборудовано в 1965 году надстроено _____

Год, последнего капитального ремонта _____

Число этажей 8

кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Число лестниц _____ шт, их уборочная площадь _____ кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв.м.

Средняя внутренняя высота помещений 3,17 мт. Объем 816 куб.м.

Общая полезная площадь дома 196,42 кв.м

а. жилые помещения: полезная площадь 196,42 кв.м.

в том числе жилой площади 152,1 кв.м.

средняя площадь квартиры 16,9 кв.м.

распределение жилой площади:

распределение жилой площади										
Жилая площадь находится:	количество		Жилая площадь	текущие изменения		Жилая площадь	количество		Жилая площадь	
	ЖИЛЫХ КВАРТ.	ЖИЛЫХ КОМНАТ.		количество			ЖИЛЫХ КВАРТ.	ЖИЛЫХ КОМНАТ.		
				ЖИЛЫХ КВАРТИР	ЖИЛЫХ КОМНАТ					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах									
2	В помещ.коридор.системы	9	10	152,1		12	151,9			
3	в общежитиях									
4	служебная жилая площадь									
5	маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится:

6	а. в мансардах									
	б. в подвалах									
	в. в цокольных этажах									
	г. в бараках									

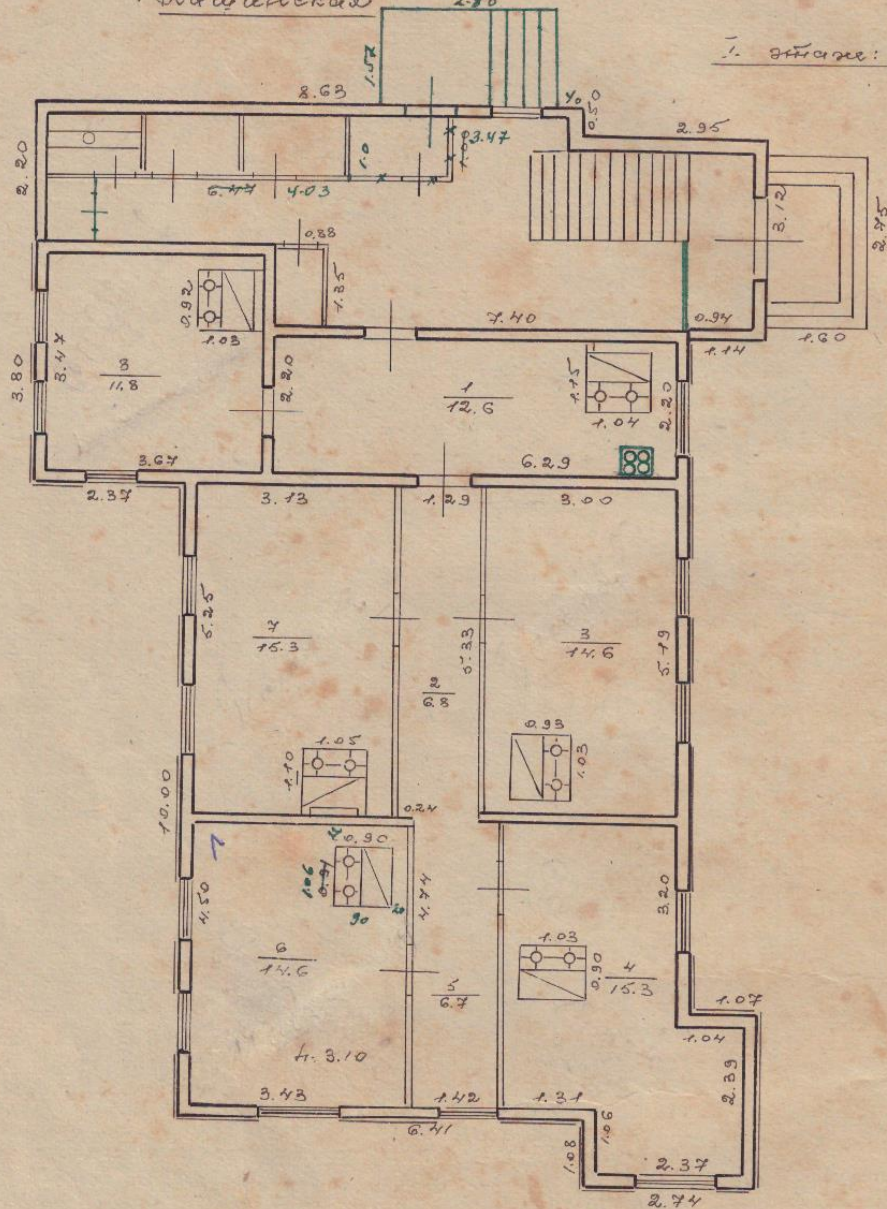
распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридор. сист.)

№ п/п	квартиры	число квартир	их жилая площадь	текущие изменения			
				число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные						
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные						
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						

Поэтажный план строения

по ул. Григорьевская Дом № 12/22 кв. № 280 Лит. А
Васильевская

1. Этажи:

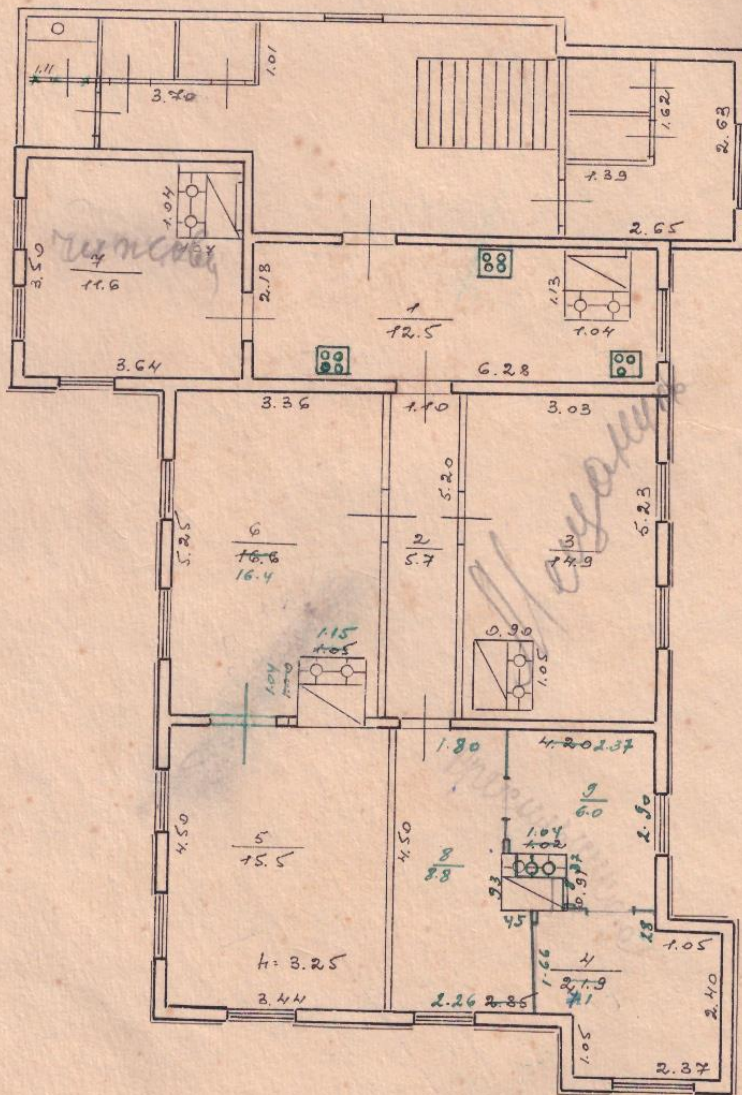


МАСШТАБ 1:100

Поэтажный план строения

по ул. Смоленской дом № 13/22 кв. № Лит. А а
Кавказской гор. (нес.) Ср. Дом

11 - 3 1/2 or 22:



Масштаб 1 : 100

Красноярское технической инвентаризации		бюро
Составил техник	[Signature]	
проверил и принял	[Signature]	
Дата выполнения	20/12 1940г.	

Торжок, тип., зак. 2114, тир 800

Экспликация

к поэтажному плану строения Лит. № 1

Дата записи и Литера по плану	этажи (начиная с 1-го этажа иконном)	номер помещения (квартиры, торгового складского и т.д.)	номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.п.	назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах в т.ч. предназначенная для помещения					высота помещения по внутреннему обмеру
					жилая				итого поквартире, этажу, строению	
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
10/2 1970	А-7	1	1	Кухня	-	12.6				3.10
"	"	2	2	Коридор	-	6.3				"
"	"	3	3	Жилая комната	14.6	-				"
"	"	4	4	Жилая комната	15.3	-				"
"	"	5	5	Коридор	-	6.7				"
"	"	6	6	Жилая комната	14.6	-				"
"	"	7	7	Жилая комната	15.3	-				"
"	"	8	8	Жилая комната	11.8	-				"
Итого по 7-этажу:					71.6	26.1			97.7	
	А-7	1	1	Кухня	-	12.5				3.25
"	"	2	2	Коридор	-	5.7				"
"	"	3	3	Жилая комната	14.3	-				"
"	"	4	4	Жилая комната	21.9	-				"
"	"	5	5	Жилая комната	15.5	-				"
"	"	6	6	Жилая комната	16.6	-				"
"	"	7	7	Жилая комната	11.6	-				"
Итого по 7-этажу:					80.5	18.2			98.7	
Всего по строению:					152.1	44.3			196.4	
10.12.79	Б	2	4	Жилая комната	7.1					3.25
"	"	6	6	" —	16.4					"
"	"	8	8	" —	8.8					"
"	"	9	9	" —	6.0					"
Итого по 2 этажу:					38.3	18.2			56.5	
Всего по строению:					151.9	44.3			196.2	

Красноярское

Бюро технической
инвентаризации

«17. декабря» 1971 г.

Регистрационное удостоверение № 173

Выдано Красноярским бюро технической инвентаризации
в том, что домовладение
по ул. Полонинской дом № 13/22 в городе,
[инвентаризация] Красноярск зарегистрировано по праву
личной собственности за Красноярским
домуправлением на основании решения исполкома
Красноярского городского (районного) Совета де-
путатов трудящихся от «13» августа 1971 г. № 90

Записано в реестровую книгу под № 158

Инвентарное дело № 158



Начальник бюро технической

инвентаризации

Венчик

Красный Холм, з. 2374, т. 2000, 23-ХП-70 г.

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Роголин
Алексей Константинович**

Паспорт выдан: УВД г. Вологды

Зарегистрирован: г. Вологда, ул. Архангельская, д. 17 а,
кв. 64

Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»

Ворончихин Д.В.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 844
Дата выдачи: 03 апреля 2015 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039631-1 « 24 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Роголину Алексею Константиновичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » июня 20 24 г. № 355

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » июня 20 27 г.

АО «Бюро независимой оценки», Москва, 2011 г. № 19/0072

ПОЛИС (ДОГОВОР) №26005ВВ-4082077

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Страхователь:

Рогоулин Алексей Константинович

Дата рождения

26.10.1981

Место рождения

пос. Сосновка Вологодского р-на Вологодской обл.

Объект страхования:

имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Страховой случай:

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

Застрахованная деятельность:

оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховая сумма:

300 000,00 (Триста тысяч) рублей

Страховая премия и порядок ее уплаты:

1 200,00 (Одна тысяча двести) рублей по следующему графику платежей:

	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «09» февраля 2026 года по «08» февраля 2027 года	400 (Четыреста) рублей - оплачивается до «08» февраля 2026 г. (включительно)
Второй взнос	с «09» февраля 2027 года по «08» февраля 2028 года	400 (Четыреста) рублей - оплачивается до «08» февраля 2027 г. (включительно)
Третий взнос	с «09» февраля 2028 года по «08» февраля 2029 года	400 (Четыреста) рублей - оплачивается до «08» февраля 2028 г. (включительно)

Срок действия Полиса (Договора):

с «09» февраля 2026 г. по «08» февраля 2029 г.

Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «09» февраля 2026 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся. При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

Приложение:

Правила №11 4/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ОПРАВЛЕНИЕ

ОАО "ВСК", Мочалов Александр Николаевич
Эл.подпись: 106595d5e-413a-424b-a74e-5795d9b9c397

Оператор ЭДО ООО "Компань "Тензор"
Идентификатор: 8a157066-6770-4c6b-87ee-a699254d75a

03.02.26 12:41 (МСК)
Сертификат: 0649c5a7009f8396a1794034f187314ef

г. Вологда, Россия

«26» февраля 2026 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 8304R/776/50003/26

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 8304R/776/50003/26 (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, преобладающую силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «БЮРО НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»
Россия, 160000, ОБЛАСТЬ ВОЛОГОДСКАЯ, ГОРОД ВОЛОГДА, УЛИЦА МИРА, 80
ИНН: 3525150681 КПП: 352501001
ОГРН: 1053500150563

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 125008, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10, стр. 1
ИНН: 7713558334 КПП: 770001000
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00.00 часов «17» марта 2026 г. по 24.00 часов «16» марта 2027 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов 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. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями 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 оплотнить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной Федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Заместитель руководителя отделения
должность

Чулакова Виктория Алексеевна

ф.и.о.

Доверенность №6542/24N от 13.12.2024

Менеджер Договора со стороны Страховщика: Чулакова Виктория Алексеевна
Тел. (8172) 26-50-46 электронная почта: ChupakovaVA@alfastrah.ru

Период: 26.02.2026 12:20 GMT+03:00
97d16b56-a452-4924-94d3-501a611a6b75
Страница 4 из 6