

## Заключение о стоимости имущества № [251203-2420508](#) от 03.12.2025

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
<b>Тип объекта</b>	жилой дом
<b>Адрес</b>	Тульская обл., г. Тула, п. Хомяково, ул. Солнечная, д. 9
<b>Земельный участок</b>	1 359 м <sup>2</sup> • кад. № 71:30:060703:92 • категория/ВРИ – ЗНП/ИЖС • право собственности • кад. стоимость 2 545 393,41 ₽
<b>Дом</b>	52,7 м <sup>2</sup> • кад. № 71:30:060703:146 • 1956 г. • этажность – 1
<b>Комментарий эксперта:</b> В графе "доп. корректировка" применена поправка на продажу объектов-аналогов с мебелью.	
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	
• ООО "Мобильный оценщик" (ОГРН 1077847398419 от 15.05.2007) • 109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4 • Оценщик: <b>Виноградов Антон Николаевич</b> • Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», номер в реестре членов СРОО – 559 • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039492-1 от 24.06.2024	

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	
<b>Заказчик</b>	Наврузов З.Г. ООО ПКО «АйДи Коллект»
<b>Дата, на которую определялась стоимость</b>	03.12.2025
<b>Рыночная стоимость</b>	<b>4 285 000 ₽</b> 81 309 ₽/м <sup>2</sup> в т.ч. з/у: 1 286 000 ₽
<b>Ликвидационная стоимость</b>	2 870 950 ₽

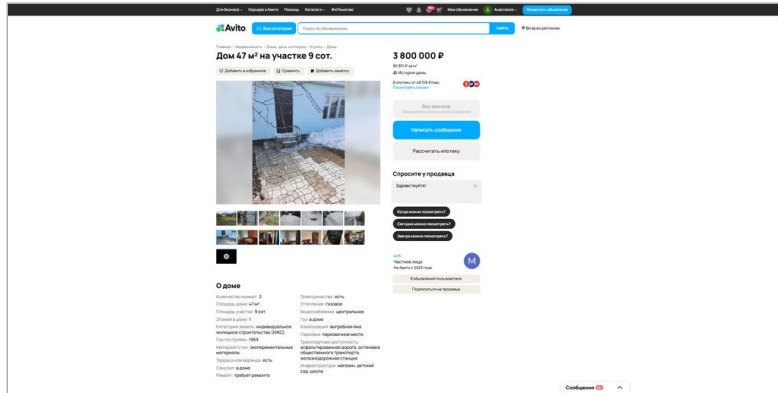


/ Виноградов А.Н. /

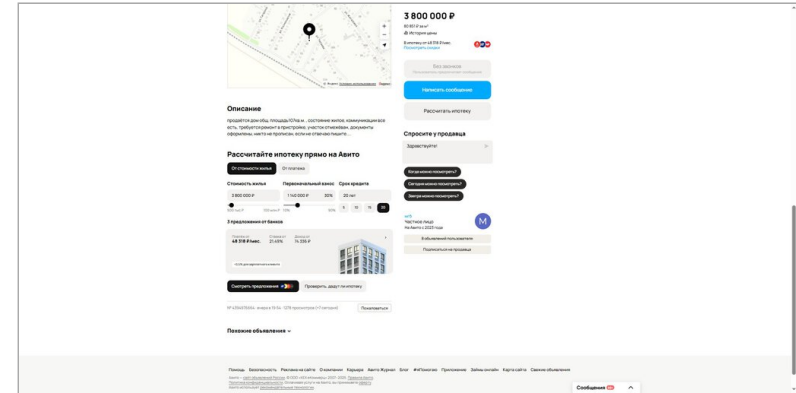
Приложение 1. Перечень объектов-аналогов, используемых при расчёте стоимости объекта оценки

№	Тип	Земельный участок	Дом	Коммуникации	Цена, ₽	Скоррект. цена, ₽	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на S, %	Корр. на материал, %	Корр. на сост. зд., %	Корр. на комм., %	Корр. на хоз., %	Корр. на благоустр., %	Корр. на отделку, %	Доп. кор-ка, %	Корр. обесп. з/у, ₽/м²
1	<p><b>Ссылка:</b>  <a href="https://www.avito.ru/hruschevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_47_m_na_uchastke_9_sot_4394976664">https://www.avito.ru/hruschevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_47_m_na_uchastke_9_sot_4394976664</a></p>			<p><b>Адрес:</b>                      Тульская обл., муниципальное образование Тула, с. Хрущёво, ул. Чапаева, 21</p>			<p>продаётся дом общ. площадь 107 кв. м., состояние жилое, коммуникации в се есть, требуется ремонт в пристройке, участок отмежеван, документы оформлены, никто не прописан, если не отвечаю пишите...</p>										
	жилой дом	900 м² • назначение – ЗНП/ИЖС	47 м² • блочные • этажей: 1		3 800 000	73 841	-13,8	0	-1	-11	0	0	0	0	0	0	0
2	<p><b>Ссылка:</b>  <a href="https://www.avito.ru/revyakino/doma_dachi_kottedzhi/dom_651_m_na_uchastke_10_sot_7839314050">https://www.avito.ru/revyakino/doma_dachi_kottedzhi/dom_651_m_na_uchastke_10_sot_7839314050</a></p>			<p><b>Адрес:</b>                      Тульская обл., г.о. Тула, пос. Октябрьский, 38</p>			<p>Номер в базе: 54681. В продаже дом бревенчатый, обложен кирпичом, отделан сайдингом по адресу обл. Тульская, г. посёлок Октябрьский, Скуратово, улица Щедрина, 38, Центральный район. Площадь дома 65.1 кв. м. Площадь участка 10 сот. имеется ГАРАЖ и большой сарай! Две выгребные ямы. Отопление АГВ - двухконтурный котел. Новая электрическая проводка. Новая входная дверь с терморазрывом. Дом очень теплый. Тихая, широкая улица. Рядом детская площадка, вся инфраструктура в шаговой доступности - школа, сад, магазины, больница, остановка, Ремонт косметический. Санузел в доме. Коммуникации: наличие водопровода, газификация, электроснабжение, канализация, отопление. заходи и живи! Документы готовы, быстрый выход на сделку.</p>										
	жилой дом	1 000 м² • назначение – ЗНП/ИЖС	65 м² • деревянные • этажей: 1		5 800 000	85 095	-13,8	0	2	-10	0	0	-7	0	0	0	0
3	<p><b>Ссылка:</b>  <a href="https://www.avito.ru/tula/doma_dachi_kottedzhi/dom_517_m_na_uchastke_96_sot_4020093563">https://www.avito.ru/tula/doma_dachi_kottedzhi/dom_517_m_na_uchastke_96_sot_4020093563</a></p>			<p><b>Адрес:</b>                      Тульская обл., г.о. Тула, д. Мыза (Медвенский сельский округ), 19</p>			<p>Продаю дом в живописном месте!!! 4,5 км ( 15 минут) до города, круглого дачный подъезд, интернет, рядом остановка общественного транспорта, магазины, каскад прудов, лес. С обратной стороны участка выход на поляну с видом на пруд и сосновый лес. Отличное место для жизни и отдыха. Продаётся с мебелью и бытовой техникой. Газ, электричество и вода в доме. Один собственник. В доме никто не прописан. Документы полностью готовы к продаже. Возможен обмен на квартиру. Торг реальному покупателю.</p>										
	жилой дом	960 м² • назначение – ЗНП/ИЖС	52 м² • деревянные • этажей: 1 • с мебелью		4 050 000	84 991	-13,8	0	0	0	0	0	8	0	0	-2	13521

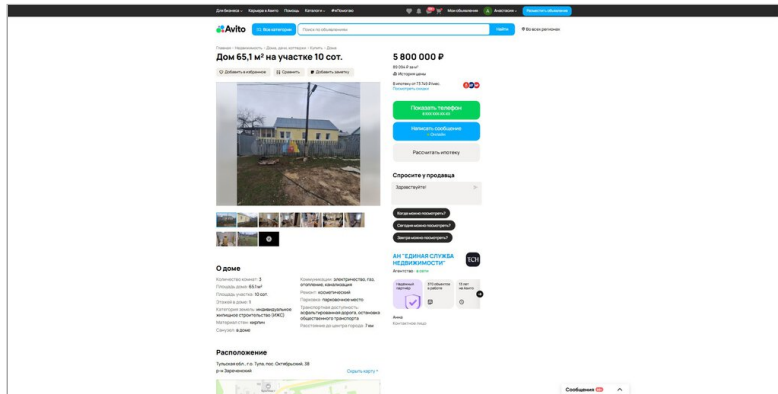
## Приложение 2. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости



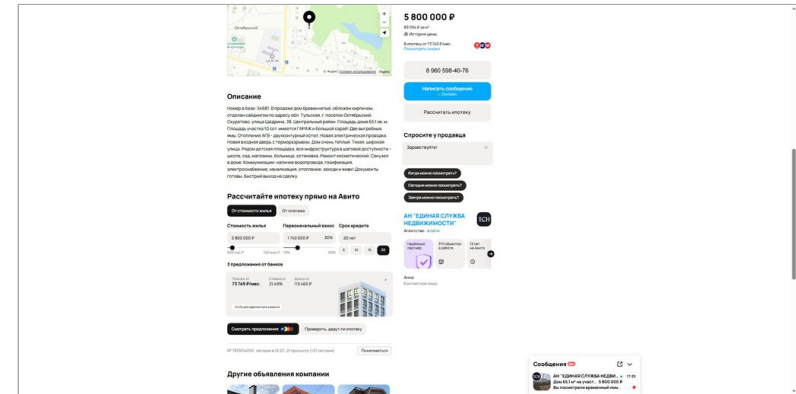
[1] [https://www.avito.ru/hruschevo/doma\\_dach...i/dom\\_47\\_m\\_na\\_uchastke\\_9\\_sot\\_4394976664](https://www.avito.ru/hruschevo/doma_dach...i/dom_47_m_na_uchastke_9_sot_4394976664)



[1] [https://www.avito.ru/hruschevo/doma\\_dach...i/dom\\_47\\_m\\_na\\_uchastke\\_9\\_sot\\_4394976664](https://www.avito.ru/hruschevo/doma_dach...i/dom_47_m_na_uchastke_9_sot_4394976664)



[2] [https://www.avito.ru/revyakino/doma\\_dach...dom\\_651\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot\\_7839314050](https://www.avito.ru/revyakino/doma_dach...dom_651_m_na_uchastke_10_sot_7839314050)



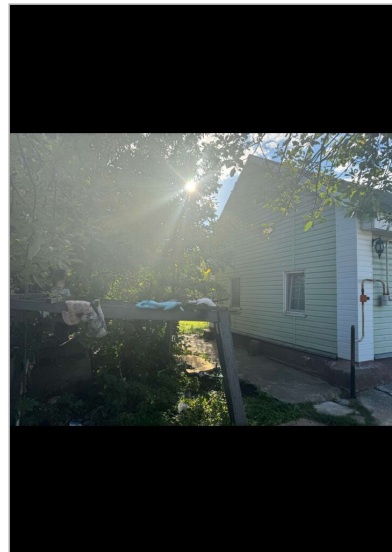
[2] [https://www.avito.ru/revyakino/doma\\_dach...dom\\_651\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot\\_7839314050](https://www.avito.ru/revyakino/doma_dach...dom_651_m_na_uchastke_10_sot_7839314050)



Приложение 3. Предоставленные материалы



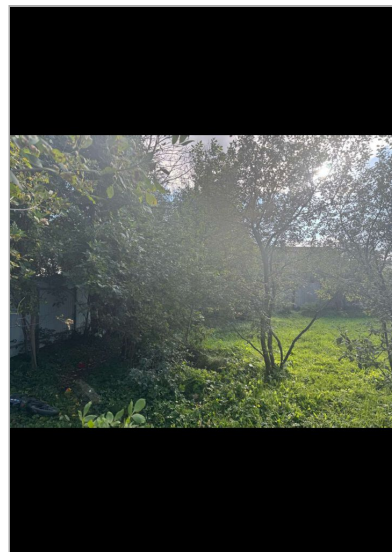
[Фото] Акт осмотра с приложениями.pdf



[Фото] Акт осмотра с приложениями.pdf



[Фото] Акт осмотра с приложениями.pdf



[Фото] Акт осмотра с приложениями.pdf