

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«КАЛУЖСКОЕ ЭКСПЕРТНОЕ БЮРО»**

**ОГРН 1074027008406**

**ИНН\КПП 4027083844\402701001**

**г. Калуга ул. Воронина, д.36,  
оф.25 тел./факс. 8(4842) 56-  
26-20  
[kebexpert@va.ru](mailto:kebexpert@va.ru)  
[www.expertizaburo.ru](http://www.expertizaburo.ru)**

**Члены МСНП ОПЭО:  
регистрационный № 1493.40  
регистрационный № 1494.40**

**ОТЧЕТ №171**

**об определении рыночной стоимости гаражного бокса,  
расположенного по адресу:  
Калужская обл., Калуга, территория ГК Силикатный, 53П**

**Заказчик:**  
Скворцов Сергей Александрович

**Дата оценки:**  
06.08.2025 г.

**Дата составления заключения:**  
13.08.2025 г.

**КАЛУГА, 2025**

## 1. Задание на проведение оценки

|                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>                                             | <b>Гаражный бокс</b> , площадью: 22,6 кв.м. Подвал, площадью: 22,6 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Калуга, территория ГК Силикатный, 53П<br>Кадастровый номер: 40:26:000043:0:461                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>     | 1. Технический паспорт на гаражный бокс                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b> | <b>Учитываемые права:</b> право собственности<br><b>Ограничения (обременения) прав:</b> Исходя из целей оценки и предполагаемого использования результатов оценки, возможные ограничения и обременения прав не учитываются.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки</b>                                                                 | Приведены в соответствующих разделах отчета                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Цель оценки</b>                                                                                                                                | Определение рыночной стоимости объектов недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>                                                                                            | Для предоставления по месту требования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Вид стоимости</b>                                                                                                                              | <b>Рыночная стоимость</b> - 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>платеж за объект оценки выражен в денежной форме</li> </ul> Определение рыночной стоимости в рамках настоящего отчета проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». |
| <b>Предпосылки стоимости</b>                                                                                                                      | Определение рыночной стоимости проводится в предпосылке о текущем использовании объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Дата, по состоянию на которую проводится оценка</b>                                                                                            | 06.08.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Допущения, на которых основывается оценка</b>                                                                                                  | В соответствии с соответствующим разделом настоящего отчета.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Специальные допущения и ограничения</b>                                                                                                        | Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>                                                                | Использование настоящего отчета для целей, отличных от установленных заданием на оценку не допускается.<br>Распространение и публикация отчета об оценке или его отдельных частей не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Форма составления отчета об оценке</b>                                                                                                         | Отчет составлен в форме электронного документа                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Основание для проведения оценки</b>                                                                                                            | Договор №171 от 06.08.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Дополнительные исследования и иные расчетные величины не являющиеся результатами оценки</b>                                                    | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## 2. Применяемые стандарты

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.
- Федеральные стандарты оценки I – VI, утвержденные Приказом № 200 от 14 апреля 2022 г. Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, с изменениями на 14.04.2022).
- Стандарты организации №СТ/1-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0) Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 04.07.2008г. № 28/08), №СТ/2-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0) «Кодекс профессиональной этики» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 04.07.2008г. № 28/08), №СТ/4-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0) «Общие положения о порядке проведения оценки» (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 04.07.2008г. № 28/08)

**Обоснование применения федеральных стандартов:** данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты СРО Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», в которой состоит Оценщик.

## 3. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения

1. Заказчику были разъяснены основные положения Федерального закона от 29.07.1991г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральные стандарты оценки.
2. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.
3. Содержание Отчета об оценке является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщика перед третьей стороной исключены.
4. Содержание Отчета об оценке является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
5. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета об оценке, а также перевод Отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции разрешения оценщика не разрешаются.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными, тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, по возможности, указывается источник информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчета об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Экспертиза юридических аспектов прав не проводилась. Оцениваемое право считается свободным от всех претензий со стороны третьих лиц, за исключением оговоренных в Отчете об оценке.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость влияния таковых.
10. Право на добычу полезных ископаемых, право пользования участком недр и другие права, связанные с добычей полезных ископаемых, в данном Отчете об оценке не оцениваются.
11. Мнение оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов.
12. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений.
13. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной полученной в данном отчете.
14. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за выводы, сделанные по результатам своей работы в случае предоставления Заказчиком неполной, ложной и/или искаженной информации (в любом виде)

по предмету работы, либо при выявлении обстоятельств и фактов, а также – появления информации, после выдачи отчета, способные повлиять на сделанные им выводы, если он не имел доступа к ним в процессе проведения работ.

15. В процессе проведения оценки использовалась информация средств массовой информации и размещенные в сети Интернет. За достоверность публикуемых сведений Исполнитель и Оценщик ответственности не несут. Пользователь отчета при желании может самостоятельно ознакомиться с информацией по адресам и ссылкам, указанным в настоящем отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания источников.

#### 4. Сведения об оценщике, проводившем оценку

|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование экспертной организации                                                              | Общество с ограниченной ответственностью «Калужское экспертное бюро»                                                                                                                                                                                                |
| ОГРН                                                                                                    | 1074027008406                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Дата внесения в ЕГРЮЛ                                                                                   | 21.12.2007 г.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Адрес (место нахождения):                                                                               | г. Калуга, ул. Воронина, д.36, оф.25                                                                                                                                                                                                                                |
| Контактная информация                                                                                   | Адрес электронной почты: <a href="mailto:autoexpert.kaluga@mail.ru">autoexpert.kaluga@mail.ru</a><br>Контактная информация юридического лица: Тел. +7(910) 600-77-71                                                                                                |
| ФИО оценщика                                                                                            | <b>Кочанов Илья Николаевич</b>                                                                                                                                                                                                                                      |
| Адрес места регистрации                                                                                 | 248001, г. Калуга, ул. Суворова, д.118, кв.85                                                                                                                                                                                                                       |
| Контактный телефон                                                                                      | тел. +7(910) 600-77-71                                                                                                                                                                                                                                              |
| e-mail                                                                                                  | <a href="mailto:autoexpert.kaluga@mail.ru">autoexpert.kaluga@mail.ru</a> , <a href="mailto:processnik@gmail.com">processnik@gmail.com</a>                                                                                                                           |
| Информация о членстве в СРОО                                                                            | Действительный член Саморегулируемой организации оценщиков - Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», включен в реестр Оценщиков за регистрационным № 01493 |
| Реквизиты документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» от 23.06.2012 г.                                                                                                    |
| Стаж работы в оценочной и экспертной деятельности                                                       | с 2008 г.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Квалификационный аттестат                                                                               | по направлению «Оценка недвижимости» № 041451-1 от 15 июля 2024 г.                                                                                                                                                                                                  |
| Сведения о страховании профессиональной ответственности                                                 | Полис страхования ответственности оценщика №7803-15/2024 (А) от 25.11.2024 г., Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ».<br>Срок страхования: с 01 января 2025 года по 31 декабря 2025 года.<br>Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) руб.          |

#### 5. Описание объекта оценки

Описание объектов оценки составлено на основании предоставленной Заказчиком информации и документов, а также открытых источников.

**Таблица. Описание объекта оценки**

| Наименование показателя | Значение                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование            | <b>Гаражный бокс</b> , площадью: 22,6 кв.м. Подвал, площадью: 22,6 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Калуга, территория ГК Силикатный, 53П<br>Кадастровый номер: 40:26:000043:0:461 |

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«КАЛУЖСКОЕ ЭКСПЕРТНОЕ БЮРО»  
248001, г. Калуга, ул. Воронина, д.36 офис 25

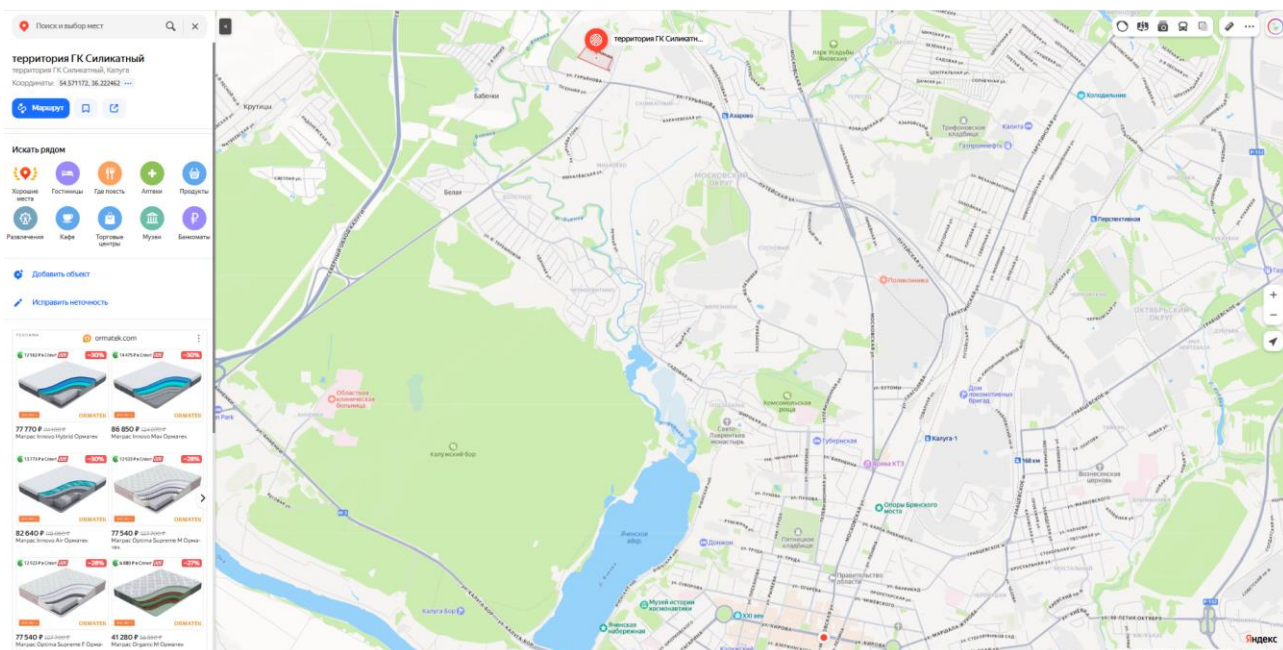


Иллюстрация. Карта расположения объекта оценки<sup>1</sup>



<sup>1</sup>[https://yandex.ru/maps/6/kaluga/house/tulskiy\\_pereulok\\_24/Z08YdAFpS0cPQFtufXlxdn1mYQ==/?ll=36.269861%2C54.507470&z=16](https://yandex.ru/maps/6/kaluga/house/tulskiy_pereulok_24/Z08YdAFpS0cPQFtufXlxdn1mYQ==/?ll=36.269861%2C54.507470&z=16)



Иллюстрации. Общие виды исследуемого объекта недвижимости.

Описание местоположения объектов оценки сведено в таблицу ниже.

**Таблица. Описание местоположения**

| Наименование показателя                  | Значение показателя                                                                                                                                        |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес объектов                           | Калужская обл., Калуга, территория ГК Силикатный, 53П                                                                                                      |
| Расположение объекта относительно центра | Расположен в 9 километрах от центра города Калуга                                                                                                          |
| Окружение объекта оценки                 | Малоэтажные и многоэтажные жилые дома, гаражные кооперативы                                                                                                |
| Престижность местоположения              | Средняя <sup>2</sup>                                                                                                                                       |
| Транспортная доступность                 | Средняя                                                                                                                                                    |
| Пешеходная доступность                   | Средняя                                                                                                                                                    |
| Плотность застройки района               | Развита хорошо.<br>Большинство объектов недвижимости в районе расположения объекта исследования обеспечены в полной мере всеми необходимыми коммуникациями |

Перечень источников, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Технический паспорт на гаражный бокс

Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки: общая долевая собственность.

Рассмотрим основные количественные и качественные характеристики гаражного бокса.

Описание основных количественных и качественных характеристик оцениваемого гаражного бокса осуществлялось на основании данных, предоставленных Заказчиком.

Результаты сведены в таблицу ниже.

**Таблица. Характеристика гаражного бокса**

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| Объект оценки     | Гаражный бокс                                         |
| Адрес             | Калужская обл., Калуга, территория ГК Силикатный, 53П |
| Кадастровый номер | 40:26:000043:0:461                                    |
| Материал стен     | Кирпич                                                |

<sup>2</sup> Градация престижности местоположения, отражает субъективное мнение Оценщика, основанное на опыте работы и особенностях расположения районов города.

- «Крайне высокая»: центральная часть города, это престижная территория с развитой инженерной и социальной инфраструктурой, удобным транспортным сообщением с любой частью города. В этой зоне расположено множество зданий некоммерческого назначения

- «Высокая»: районы города, приближенные к центральной части города, а также прибрежные зоны водоемов. Это престижная территория с развитой инженерной и социальной инфраструктурой, удобным транспортным сообщением с любой частью города. В этой зоне также расположено множество зданий некоммерческого назначения

- «Средняя»: к данной категории можно отнести районы несколько удаленные от деловой части города, так же спальные районы, преимущественная застройка жилые дома первые этажи которых занимают торговые и офисные объекты, небольшое количество отдельно стоящих объектов торговли, автосалоны, также на данных территориях расположены редкие производственно-складские здания, инженерная инфраструктура достаточно развита, транспортная доступность хорошая.

- «Низкая»: как правило к данной категории можно отнести промышленные зоны, расположенные вблизи деловой части города с развитой инфраструктурой, преимущественная застройка производственно-складские и административные объекты при производственных базах.

- «Крайне низкая»: районы города, расположенные на не престижных окраинах населенных пунктов, преимущественная застройка производственно-складская, инфраструктура недостаточно развита, транспортная доступность удовлетворительная либо затрудненная.

Выводы по разделу:

- Расположен в 9 километрах от центра города Калуга. В целом район локального местоположения объекта оценки можно охарактеризовать как зону гаражного кооператива;
- Ближайшее окружение – жилые дома, гаражные боксы;
- Уровень интенсивности транспортных потоков – высокий;
- Высокая транспортная доступность:

Таким образом, перечисленные факторы, позволяют сделать вывод, что функциональное назначение объекта оценки, в целом, соответствует его местонахождению, предпосылки к улучшению привлекательности объектов отсутствуют.

## 6. Анализ рынка объектов оценки

### 6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

#### Социально-экономическое положение регионов РФ по итогам I полугодия 2025<sup>3</sup>

По итогам первого квартала 2025 года большинство макроэкономических показателей России продемонстрировало положительную динамику, однако при этом прослеживается тенденция снижения темпов роста. По-прежнему отмечается увеличение в промышленном секторе, строительстве, розничной торговле. Произошел рост объема инвестиций в основной капитал, зафиксирован рост реальных денежных доходов населения и снижение уровня безработицы.

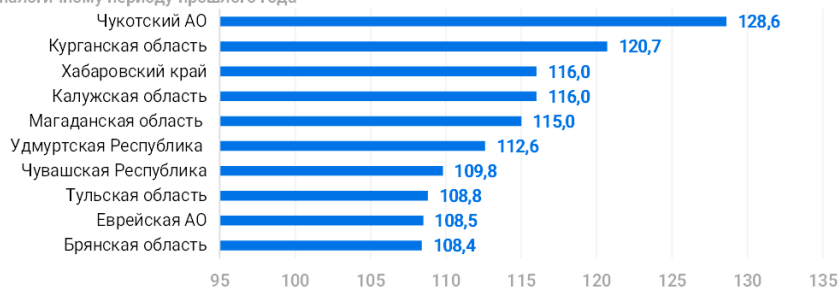
Количество регионов с ростом промпроизводства сократилось на 27

По итогам первого квартала 2025 года промышленное производство в РФ увеличилось только на 1,1%, что в пять раз меньше темпа роста первого квартала прошлого года. На региональном уровне на фоне замедления темпов роста произошло снижение числа субъектов РФ с положительной динамикой. Таких регионов стало 45, что на 27 меньше, чем было по итогам I квартала прошлого года.

Лидером роста промышленного производства в первом квартале 2025 года стал Чукотский автономный округ, где промпроизводство выросло почти на 30%. Это стало возможным за счет существенного роста в сфере обработки.

#### Регионы-лидеры по индексу промышленного производства в I кв. 2025 года

% к аналогичному периоду прошлого года



Источник: Росстат

В 39 субъектах РФ промышленное производство по итогам первого квартала 2025 года снизилось, а наиболее значительный спад произошел в Республике Дагестан.

Увеличилось число субъектов РФ с положительной динамикой в строительстве

По итогам первого квартала 2025 года в строительной отрасли в целом по стране отмечается рост. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился на 6,9%.

Среди регионов лидером по темпам роста строительных работ стала Республика Алтай, где объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился почти в три раза. Еще в 14 регионах объем строительных работ вырос более чем на 50%. Всего же позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 53 субъектах РФ, что на 9 больше, чем было по итогам I квартала прошлого года.

Сократился объем строительных работ в 32 регионах. Наиболее резкое падение произошло в Республике Калмыкия. Всего же в восьми регионах сокращение в строительной сфере превысило 40%.

Оборот розничной торговли вырос в 77 регионах

По итогам первого квартала 2025 года розничная торговля продемонстрировала положительную динамику - рост оборота розничной торговли составил 2,6%.

Рост оборота розничной торговли произошел в 77 субъектах РФ. Наиболее существенный – в Приморском крае, Магаданской области и в Республике Ингушетия. Снижение показателя произошло в семи

<sup>3</sup> <https://riarating.ru/regions/20250625/630282811.html>

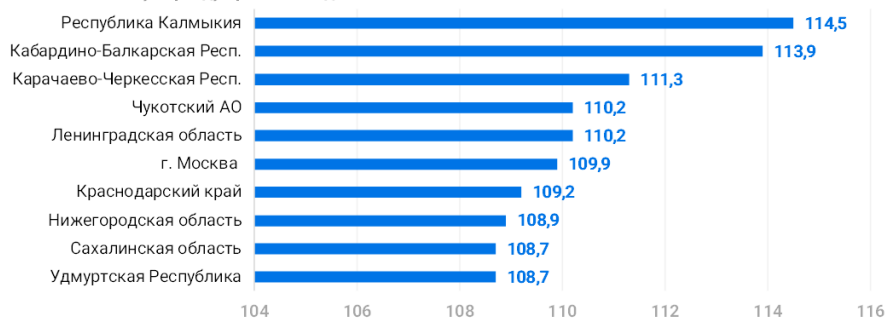
регионах, при этом самое значительное – в Краснодарском крае.

Реальные денежные доходы населения выросли во всех субъектах РФ, кроме двух

По итогам первого квартала 2025 года реальные денежные доходы населения в РФ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросли на 7,1%. Реальные денежные доходы населения увеличились в 83 субъектах РФ. Наиболее существенный рост произошел в Республике Калмыкия, Кабардино-Балкарской Республике и в Карачаево-Черкесской Республике. Всего же более чем на 10% реальные денежные доходы увеличились в пяти регионах. Падение показателя произошло только в Чувашской Республике и в г. Севастополь.

**Регионы с наибольшим ростом реальных денежных доходов населения в I квартале 2025 года**

% к аналогичному периоду прошлого года



Источник: Росстат

По итогам первого квартала 2025 года на фоне сохраняющегося кадрового голода номинальная заработная плата в РФ увеличилась на 13,8%. Увеличение заработной платы произошло во всех субъектах РФ. Наиболее существенный рост отмечен в Нижегородской области, Удмуртской Республике и в Республике Татарстан.

В большинстве регионов произошло снижение безработицы

По итогам января-марта 2025 года уровень безработицы по стране в целом снизился по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 0,5 п.п., составив 2,3%.

Безработица снизилась в 73 регионах. Наиболее существенное снижение произошло в Кабардино-Балкарской Республике, Чеченской Республике, Карачаево-Черкесской Республике и в Республике Северная Осетия-Алания.

Рост безработицы произошел в шести регионах. Наиболее существенное увеличение было в Республике Тыва и в Красноярском крае. В остальных субъектах РФ рост составил менее одного процентного пункта. В шести регионах показатель сохранился на прежнем уровне.

Почти во всех регионах произошел рост налоговых и неналоговых поступлений

По итогам первого квартала 2025 года суммарные доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7,9%.

Доходы консолидированных бюджетов выросли в 58 субъектах РФ. Лидером стала Курская область, где совокупные доходы увеличились почти в два раза.

Суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ увеличились на 11,0%. Налоговые и неналоговые доходы выросли в 80 регионах. Лидером по темпам роста стала Херсонская область, где показатель увеличился на 85,8%.

По итогам первого квартала 2025 года суммарный профицит консолидированных бюджетов всех субъектов РФ составил 333,8 млрд. рублей. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года показатель снизился на 46,3%.

На региональном уровне консолидированные бюджеты были исполнены с профицитом в 43 субъектах РФ. Это на 24 региона меньше, чем было по итогам I квартала 2024 года.

## 6.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит исследуемый объект

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)  
Объект исследования относится к сегменту недвижимости специального назначения.

### 6.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, выявленных в сегменте рынка объекта оценки

Оценщиком анализировался рынок предложений рассматриваемого сегмента с основными характеристиками как у объекта оценки, в результате чего была выявлена следующая информация.

**Таблица. Рынок предложений гаражных боксов**

| Стоимость предложения, руб. | Общая площадь, кв.м. | Стоимость предложения, руб./кв.м. | Месторасположение                                               | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 350 000                     | 21                   | 16 667                            | Калужская область, Калуга, Московский, Гк Вега территория, Г-12 | <a href="https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/320313972/">https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/320313972/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 390 000                     | 24                   | 16 250                            | Калужская обл., Калуга, территория ГК Силикатный, 339           | <a href="https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_24_m_723269598?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhSzVxM TIwRGZnb1MxSGhBj9t9VpeA3BD8AAAA">https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_24_m_723269598?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhSzVxM TIwRGZnb1MxSGhBj9t9VpeA3BD8AAAA</a> |
| 350 000                     | 19                   | 18 421                            | Калужская обл., Калуга, территория ГК Ветеран, 45               | <a href="https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_19_m_7328100867?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4M GpYT1JiVTB3ZzFVJt9peA3BD8AAAA">https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_19_m_7328100867?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4M GpYT1JiVTB3ZzFVJt9peA3BD8AAAA</a>   |
| 350 000                     | 24                   | 14 583                            | Калужская обл., Калуга, ГК Силикатный, 2-я линия                | <a href="https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_24_m_7253072843?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4M GpYT1JiVTB3ZzFVJt9peA3BD8AAAA">https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_24_m_7253072843?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4M GpYT1JiVTB3ZzFVJt9peA3BD8AAAA</a>   |
| 250 000                     | 23,2                 | 10 776                            | Калужская область, Калуга, Московский, ул. Гурьянова, 30        | <a href="https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/304575899/">https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/304575899/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 350 000                     | 40                   | 8 750                             | Калужская область, Калуга, Московский, мкр. Силикатный          | <a href="https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/260136526/">https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/260136526/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 580 000                     | 30                   | 19 333                            | Калужская обл., Калуга, территория ГК Вега                      | <a href="https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_30_m_7322811858?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4M GpYT1JiVTB3ZzFVJt9peA3BD8AAAA">https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_30_m_7322811858?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4M GpYT1JiVTB3ZzFVJt9peA3BD8AAAA</a>   |
| 310 000                     | 24                   | 12 917                            | Калужская обл., Калуга, территория ГК Силикатный, 238           | <a href="https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_24_m_7356772626?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4M U3VDb0l3dUFVNU9iJt9KXsqgz8AAAA">https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_24_m_7356772626?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4M U3VDb0l3dUFVNU9iJt9KXsqgz8AAAA</a> |
| 600 000                     | 19                   | 31 579                            | Калужская обл., Калуга, ГК Силикатный, 2-я линия                | <a href="https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_19_m_7585580638?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4M GpYT1JiVTB3ZzFVJt9peA3BD8AAAA">https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_19_m_7585580638?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4M GpYT1JiVTB3ZzFVJt9peA3BD8AAAA</a>   |
| 250 000                     | 21                   | 11 905                            | Калужская обл., Калуга, ГК Силикатный, 2-я линия                | <a href="https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_21_m_7502761787?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4M GpYT1JiVTB3ZzFVJt9peA3BD8AAAA">https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_21_m_7502761787?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4M GpYT1JiVTB3ZzFVJt9peA3BD8AAAA</a>   |
| 270 000                     | 20                   | 13 500                            | Калужская обл., Калуга, территория ГК Силикатный, 554           | <a href="https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_20_m_7571858254?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0aTVJVH o3aFRtR2xFeERiJt92aIH2T8AAAA">https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomes ta/garazh_20_m_7571858254?context=H4sIAAAA AAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBY aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0aTVJVH o3aFRtR2xFeERiJt92aIH2T8AAAA</a>   |

Диапазон цен предложений на гаражные боксы сложился от 8 750 руб. до 31 579 руб. за 1 кв.м., при этом

средняя цена предложения составила 15 880 руб./кв.м без учета внесения корректировок.

#### **6.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

Рыночная стоимость объектов недвижимости складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Спрос и предложение на объекты недвижимости формируется под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы:

- первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе. На величину спроса на недвижимость влияют, прежде всего: уровень занятости населения, величина доходов и цен, доступность внешних источников финансирования, издержки по оформлению и регистрации сделок.

- вторая группа – социальные и демографические факторы – численность и плотность населения в данном регионе, возрастной и профессиональный состав, миграция населения, размер семьи и т.д.

- третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка недвижимости – правовое регулирование недвижимости на федеральном и региональном уровне, территориально-экономическое зонирование, политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования и инвестиций.

- четвёртая группа – факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения) – природно-климатические условия, продолжительность времён года.

Анализ предложений к продаже объектов недвижимости позволил определить ряд характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки, таких как:

- Дата предложения к продаже;
- Объем передаваемых прав, наличие правоустанавливающих документов на объект недвижимости, наличие различного рода обременений;
- Местоположение объекта оценки, инвестиционная привлекательность района расположения, ближайшее окружение;
- Площадь объекта оценки;
- Наличие сетей инженерно-технического обеспечения и внешнего благоустройства, возможность их подведения;
- Транспортная доступность (наличие подъездных путей, характеристики выезда из города).

#### **6.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для определения стоимости объекта**

По результатам анализа рынка объекта исследования можно говорить о том, что в целом, ситуация в экономике страны и области достаточно стабильна и прогнозируема. Рынок и гаражных боксов в г. Обнинск Калужской области характеризуется высоким спросом и предложением.

Диапазон цен предложений на гаражные боксы сложился от 8 750 руб. до 31 579 руб. за 1 кв.м., при этом средняя цена предложения составила 15 880 руб./кв.м без учета внесения корректировок.

#### **6.5 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

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

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

Исследуемый объект – гаражный бокс. Проведем анализ наиболее эффективного использования.

Физическая возможность – поскольку гаражный бокс, находится в хорошем физическом состоянии, а анализ рынка показывает, что факторов внешнего и функционально износа нет, то необходимость изменения функционального назначения отсутствует.

Допустимость с точки зрения законодательства – с точки зрения законодательства исследования можно использовать как нежилое помещение.

Финансовая целесообразность факторов, влияющих на необходимость вложения значительных денежных затрат в объект исследования не выявлено.

Максимальная продуктивность – максимальная продуктивность использования объекта исследования может быть достигнута при использовании его по прямому назначению.

Текущее использование объекта исследования по всем вышеперечисленным критериям наиболее эффективным использованием гаражного бокса и земельного участка, в качестве гаража для хранения автомобиля, личной собственности.

## **7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, Оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту исследования, 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 исследования (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту исследования и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

1. Возможную разницу между ценой сделки и ценой предложений
2. Период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации)
3. Соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Сравнение объекта исследования с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта исследования, представляющих собой единицы сравнения.

Основные этапы сравнительного подхода:

1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта исследования.
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 исследования.
4. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом исследования и аналогами (при необходимости)
5. Согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта исследования.

В соответствии с п. 22г ФСО №7 для выполнения расчётов будет использован типичный и сложившийся на рынке исследуемого объекта удельный показатель стоимости – стоимость за 1 кв.м.

Внесение корректировок в цены предложения объектов-аналогов

Все поправки вносятся в процентном выражении и коэффициентом в цену предложения объекта сравнения. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект сравнения, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту и наоборот.

Оценщик выделил следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов-аналогов:

- Условия финансирования предполагаемой сделки;
- Условия продажи;
- Условия рынка (Возможность уторговывания);
- Условия рынка (Дата предоставления информации);
- Местоположение объекта;
- Тип объекта/назначение;
- Физическое состояние объекта;

- Материал стен;
- Иные характеристики, влияющие на стоимость (наличие типовых хозяйственных построек);

Для расчета были выбраны 3 аналога.

Аналог 1:

<https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/320313972/>

Обновлено: вчера, 10:55 3 просмотра, нет за сегодня, 2 уникальных

## Продается гараж, 21 м<sup>2</sup>

Калужская область, Калуга, Московский, Гк Бега территория, Г-12 На карте

Показать фото



Площадь  
21 м<sup>2</sup>

Тип  
Гараж

Продается отличный гараж-бокс в гаражном комплексе тер. Гк "Бега", район Азарово. Гараж кирпичный с металлическими воротами. Оформлен в собственности, документы в полном порядке. Имеется яма, подвал, всё сухое. В гараже имеются деревянные крепкие стеллажи. Стены оштукатурены. Электричество подключено. Удобное месторасположение в микрорайоне Азарово. Подъехать можно с двух сторон. Дорога асфальтированная. Гаражный комплекс огорожен автоматическими воротами. Звоните, организуем оперативный показ!

Почему нужно работать с Федеральной компанией "Этажи"?

- Юридическое сопровождение сделки и гарантия финансовой защиты
- Уникальные условия на услуги страхования объекта
- Самые низкие ипотечные ставки
- Новостройка без комиссии
- Программа лояльности "Этажи Бонус" для клиентов компании "Этажи" от партнеров.

Код пользователя: 93874

Номер в базе: 3009749

350 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 339 500

Цена за метр ..... 16 667 Р./м<sup>2</sup>

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

А.ЭТАЖИ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Этажи Калуга

На Цикл  
8 лет

Объектов в работе  
Более 4000

РИЕЛТОР  
Ольга Этажи  
Суперагент  
★ 5.0 · 1

Аналог 2:

[https://www.avito.ru/kaluga/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_24\\_m\\_7232695987?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhSzVxMTIwRGZnb1MxSGhBIjt9VeOrT8AAAA](https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_7232695987?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhSzVxMTIwRGZnb1MxSGhBIjt9VeOrT8AAAA)

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

## Гараж, 24 м<sup>2</sup>

390 000 ₽

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    ➦ Добавить заметку



Показать телефон  
8 800 300-30-30

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

### О гараже

Площадь: 24 м<sup>2</sup>

Охрана: Да

Тип гаража: Кирпичный

### Расположение

Калужская обл., Калуга, территория ГК Силикатный, 339  
р-н Московский

Скрыть карту ^

### Расположение

Калужская обл., Калуга, территория ГК Силикатный, 339  
р-н Московский

Скрыть карту ^



### Описание

полная замена крыши с утеплением и ворота, стены ровные отштукатурены,  
подвал глубокий СУХОЙ!

№ 7232695987 · 17 июля в 10:15 · 691 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

Аналог 3:

[https://www.avito.ru/kaluga/garazhi\\_i\\_mashinomesta/garazh\\_19\\_m\\_7328100867?context=H4sIAAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhhFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4MGpYT1JiVTB3ZzFVJjt9peA3BD8AAAA](https://www.avito.ru/kaluga/garazhi_i_mashinomesta/garazh_19_m_7328100867?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhhFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4MGpYT1JiVTB3ZzFVJjt9peA3BD8AAAA)

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

## Гараж, 19 м²

350 000 ₽

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

### О гараже

Площадь: 19 м²

Охрана: Нет

Тип гаража: Кирпичный

### Расположение

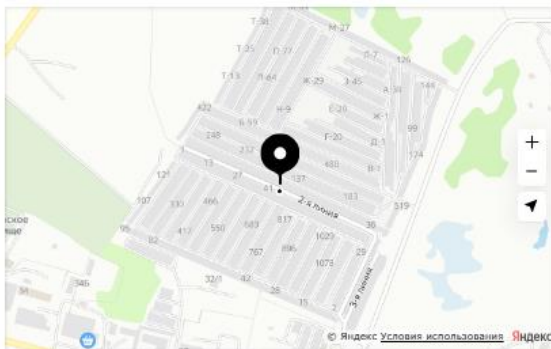
Калужская обл., Калуга, территория ГК Ветеран, 45  
р-н Московский

Скрыть карту ^

### Расположение

Калужская обл., Калуга, территория ГК Ветеран, 45  
р-н Московский

Скрыть карту ^



### Описание

продам гараж, в гараже есть свет,яма. 1 взрослый собственник. документы  
готовы к продаже,реальному покупателю хороший торг.

№ 7328100867 · 31 июля в 10:30 · 490 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

В соответствии с ФСО №7 п. 22г за единицу сравнения принимаем стоимость 1 кв.м.

Обоснование выбора единицы сравнения:

- Единица сравнения является типичной на рассматриваемом сегменте рынка (активно используется участниками рынка — продавцами, покупателями);
- Единица сравнения позволяет эффективно учитывать различия в уровне ценообразующих факторов объекта исследования и аналогов и корректировать при необходимости, так как данная единица сравнения является удельной характеристикой;
- Единица сравнения является общей для объекта исследования и аналогов;
- Единица сравнения соответствует искомой величине (является удельной характеристикой стоимости, которая вычисляется в рамках расчета).

Для определения рыночной стоимости Гаражного бокса необходимо внесение ряда корректировок к объектам-аналогам по элементам сравнения, по которым объект исследования и аналоги имеют различия.

Ключевые характеристики выбранных аналогов

В процессе подбора аналогов были использованы данные интернет-ресурсов.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке выставлено на продажу достаточное количество предложений, сопоставимых с исследуемым объектом по классу качества и площади, расположенных в районе месторасположения объекта оценки, поэтому были использованы в качестве аналогов предложения о продаже объектов недвижимости в сопоставимых районах.

При выборе аналогов для расчета, Оценщик в первую очередь исходил из назначения объектов.

В процессе подбора аналогов Оценщик использовал данные, предоставленные риэлтерскими агентствами, информационно-аналитическими агентствами рынка недвижимости, изучал специализированные издания по рынку недвижимости.

Для определения рыночной стоимости необходимо внесение ряда корректировок к объектам-аналогам по элементам сравнения, по которым Объект исследования и аналоги имеют различия.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Для определения рыночной стоимости исследуемого объекта недвижимости использовались данные по предложению сопоставимых с ним объектов. Следует учитывать, тот факт, что любой продавец в цену продаваемого им объекта закладывает некую сумму, на которую он в последующем готов снизить оглашенную стоимость.

**Корректировка на передаваемые имущественные права.** Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав является одним из основных ценообразующих факторов при исследовании недвижимости. Объекты, находящиеся на праве собственности имеют стоимость значительно выше, чем объекты, находящиеся в аренде. Корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги имеют аналогичные имущественные права, что и объект исследования.

**Корректировка на условия финансирования.** Условия финансирования характеризует собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств. Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги имеют аналогичные условия финансирования, что и объект исследования.

**Корректировка на местоположение недвижимости.** Наиболее значимый фактор и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной регион области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги находятся в одном районе на минимальном удалении друг от друга.

**Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия).** Условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. Корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги обладают типичными условиями продажи.

**Скидка на торг.** Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Размер корректировки был рассчитан на основании данных <https://statrelt.ru/>.

## Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 10.07.2025 г.\)](#)



Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных<sup>1</sup>, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте [StatrIEL](#), проведенного за истекший квартал:

| № | Объекты недвижимости                                                                                                        | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                             |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью до <b>100 кв.м.</b> с земельным участком           | 0,89           | 0,96            | 0,93                                | 0,94                     | 0,93     | 0,91     |
| 2 | Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>100 - 150 кв.м.</b> с земельным участком        | 0,86           | 0,96            | 0,92                                | 0,93                     | 0,92     | 0,90     |
| 3 | Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>более 150 до 350 кв.м.</b> с земельным участком | 0,82           | 0,96            | 0,90                                | 0,91                     | 0,90     | 0,88     |
| 4 | Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>350 кв.м. и более</b> с земельным участком      | 0,73           | 0,91            | 0,84                                | 0,85                     | 0,84     | 0,80     |
| 5 | Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью до <b>150 кв.м.</b> с земельным участком           | 0,92           | 0,96            | 0,94                                | 0,95                     | 0,94     | 0,93     |
| 6 | Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>от 150 до 350 кв.м.</b> с земельным участком    | 0,87           | 0,94            | 0,91                                | 0,92                     | 0,91     | 0,89     |
| 7 | Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>350 кв.м. и более</b> с земельным участком      | 0,79           | 0,90            | 0,86                                | 0,87                     | 0,86     | 0,82     |
| 8 | <b>Садовый</b> (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями                          | 0,86           | 0,97            | 0,93                                | 0,93                     | 0,93     | 0,91     |
| 9 | <b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок                  | 0,82           | 0,93            | 0,88                                | 0,89                     | 0,89     | 0,86     |

Примечания:

1. Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью,

- верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привлекательные для населения по архитектуре, планировке и площади.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу;

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

**Общая площадь помещений.** Размер корректировки был рассчитан на основании данных <https://statrIEL.ru/>.

### Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{22.6}{21} \right)^{-0.14} = 0.990$$

### Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{22.6}{24} \right)^{-0.14} = 1.008$$

### Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left( \frac{22.6}{19} \right)^{-0.14} = 0.976$$

**Материал стен.** Корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги имеют аналогичный материал стен, что и объект исследования.

**Корректировка на тип объекта/назначение.** Объекты недвижимости различного назначения могут значительно отличаться по стоимости. Корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги имеют аналогичное назначение, что и объект исследования.

**Корректировка на техническое состояние.** Корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги имеют аналогичное техническое состояние, что и объект исследования.

**Корректировка на иные характеристики, влияющие на стоимость.** Корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги имеют аналогичные иные характеристики, что и объект исследования.

Для выведения итоговой величины стоимости были скорректированы значения аналогов и выведена средневзвешенная величина, на основе весовых коэффициентов, присвоенных аналогам в зависимости от общей величины корректировки удельной стоимости аналога.

Проводились следующие расчеты:

1. определялась валовая коррекция каждого объекта-аналога:

$$\text{Валовая коррекция} = \sum \text{ABS} (K_i)$$

где  $\text{ABS} (K_i)$  – величина  $i$ -ой корректировки по модулю;

2. определялся индекс значения корректировки

$$\text{индекс значения корректировки} = 1 / \text{валовая коррекция}$$

3. определялась сумма индексов, полученных по каждому аналогу;

4. определялся вес аналога:

$$\text{Вес аналога} = \text{индекс значения корректировки} / \text{сумма индексов}$$

Расчет стоимости объекта оценки с проведением описанных выше корректировок представлен в следующей таблице:

|                                                                                                                                           | Объект оценки                                         | Объект аналог № 1                                                                                                 | Объект аналог № 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Объект аналог № 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости:</b>                | Собственность, без обременений                        | Собственность, без обременений                                                                                    | Собственность, без обременений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Собственность, без обременений                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия):</b>                   | Рыночные                                              | Рыночные                                                                                                          | Рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Рыночные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия):</b>                                                           | Типичные                                              | Типичные                                                                                                          | Типичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Типичные                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений):</b> | авг.25                                                | август 2025, предложение                                                                                          | июль 2025, предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | июль 2025, предложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Тип объекта/назначение:</b>                                                                                                            | Гараж                                                 | Гараж                                                                                                             | Гараж                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Гараж                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Местоположение объекта:</b>                                                                                                            | Калужская обл., Калуга, территория ГК Силикатный, 53П | Калужская область, Калуга, Московский, Гк Вега территория, Г-12                                                   | Калужская обл., Калуга, территория ГК Силикатный, 339                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Калужская обл., Калуга, территория ГК Ветеран, 45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Физические характеристики, в том числе:</b>                                                                                            |                                                       |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Общая площадь помещений, кв.м.                                                                                                            | 22,6                                                  | 21                                                                                                                | 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Материал стен                                                                                                                             | Кирпич                                                | Кирпич                                                                                                            | Кирпич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Кирпич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Год постройки/состояние здания                                                                                                            | н/у/хорошее                                           | н/у/хорошее                                                                                                       | н/у/хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | н/у/хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Права на гаражный бокс                                                                                                                    | собственность                                         | собственность                                                                                                     | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Иные характеристики, влияющие на стоимость:</b>                                                                                        | Отсутствуют                                           | Отсутствуют                                                                                                       | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Источник информации                                                                                                                       |                                                       | <a href="https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/320313972/">https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/320313972/</a> | <a href="https://www.avito.ru/kaluga/garazh_i_i_mashinomesta/garazh_24_m_7232695987?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhSzVxMTIwRGZnb1MxSGhBljtr9VeOtrT8A AAA">https://www.avito.ru/kaluga/garazh_i_i_mashinomesta/garazh_24_m_7232695987?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhSzVxMTIwRGZnb1MxSGhBljtr9VeOtrT8A AAA</a> | <a href="https://www.avito.ru/kaluga/garazh_i_i_mashinomesta/garazh_19_m_7328100867?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4MGpYT1JiVTB3ZzFVJjt9peA3BD8A AAA">https://www.avito.ru/kaluga/garazh_i_i_mashinomesta/garazh_19_m_7328100867?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0bUM4MGpYT1JiVTB3ZzFVJjt9peA3BD8A AAA</a> |
| <b>Стоимость предложения (сделки), руб.</b>                                                                                               |                                                       | <b>350 000</b>                                                                                                    | <b>390 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>350 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                           |                                                              |                                                                        |                                                              |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Стоимость предложения (сделки), руб./кв.м.                                                                                                |                                                              | 16 667                                                                 | 16 250                                                       | 18 421                                                   |
| <b>Относительные корректировки к единице сравнения</b>                                                                                    |                                                              |                                                                        |                                                              |                                                          |
| <b>Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости:</b>                | <b>Собственность, без обременений</b>                        | <b>Собственность, без обременений</b>                                  | <b>Собственность, без обременений</b>                        | <b>Собственность, без обременений</b>                    |
| Корректировка                                                                                                                             |                                                              | 0%                                                                     | 0%                                                           | 0%                                                       |
| Скорректированная цена, руб/кв.м.                                                                                                         |                                                              | 16 667                                                                 | 16 250                                                       | 18 421                                                   |
| <b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия):</b>                   | <b>Рыночные</b>                                              | <b>Рыночные</b>                                                        | <b>Рыночные</b>                                              | <b>Рыночные</b>                                          |
| Корректировка                                                                                                                             |                                                              | 0%                                                                     | 0%                                                           | 0%                                                       |
| Скорректированная цена, руб/кв.м.                                                                                                         |                                                              | 16 667                                                                 | 16 250                                                       | 18 421                                                   |
| <b>Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия):</b>                                                           | <b>Типичные</b>                                              | <b>Типичные</b>                                                        | <b>Типичные</b>                                              | <b>Типичные</b>                                          |
| Корректировка                                                                                                                             |                                                              | 0%                                                                     | 0%                                                           | 0%                                                       |
| Скорректированная цена, руб/кв.м.                                                                                                         |                                                              | 16 667                                                                 | 16 250                                                       | 18 421                                                   |
| <b>Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений):</b> | <b>авг.25</b>                                                | <b>август 2025, предложение</b>                                        | <b>июль 2025, предложение</b>                                | <b>июль 2025, предложение</b>                            |
|                                                                                                                                           | <b>1</b>                                                     | <b>0,88</b>                                                            | <b>0,88</b>                                                  | <b>0,88</b>                                              |
| Корректировка                                                                                                                             |                                                              | -13,6%                                                                 | -13,6%                                                       | -13,6%                                                   |
| Скорректированная цена, руб/кв.м.                                                                                                         |                                                              | 14 394                                                                 | 14 034                                                       | 15 909                                                   |
| <b>Местоположение объекта:</b>                                                                                                            | <b>Калужская обл., Калуга, территория ГК Силикатный, 53П</b> | <b>Калужская область, Калуга, Московский, Гк Вега территория, Г-12</b> | <b>Калужская обл., Калуга, территория ГК Силикатный, 339</b> | <b>Калужская обл., Калуга, территория ГК Ветеран, 45</b> |
|                                                                                                                                           | <b>1</b>                                                     | <b>1</b>                                                               | <b>1</b>                                                     | <b>1</b>                                                 |
| Корректировка                                                                                                                             |                                                              | 0%                                                                     | 0%                                                           | 0%                                                       |
| Скорректированная цена, руб/кв.м.                                                                                                         |                                                              | 14 394                                                                 | 14 034                                                       | 15 909                                                   |
| <b>Тип объекта/назначение:</b>                                                                                                            | <b>Гараж</b>                                                 | <b>Гараж</b>                                                           | <b>Гараж</b>                                                 | <b>Гараж</b>                                             |
| Корректировка                                                                                                                             |                                                              | 0%                                                                     | 0%                                                           | 0%                                                       |

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«КАЛУЖСКОЕ ЭКСПЕРТНОЕ БЮРО»  
248001, г. Калуга, ул. Воронина, д.36 офис 25

|                                                                                              |                    |                    |                    |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Скорректированная цена,<br>руб/кв.м.                                                         |                    | 14 394             | 14 034             | 15 909             |
| <b>Общая площадь помещений,<br/>кв.м.</b>                                                    | <b>22,60</b>       | <b>21,00</b>       | <b>24,00</b>       | <b>19,00</b>       |
|                                                                                              | <b>1,00</b>        | <b>0,99</b>        | <b>1,01</b>        | <b>0,98</b>        |
| Корректировка                                                                                |                    | -1%                | 1%                 | -2%                |
| Скорректированная цена,<br>руб/кв.м.                                                         |                    | 14 250             | 14 146             | 15 527             |
| <b>Техническое состояние</b>                                                                 | <b>н/у/хорошее</b> | <b>н/у/хорошее</b> | <b>н/у/хорошее</b> | <b>н/у/хорошее</b> |
|                                                                                              | <b>1,00</b>        | <b>1,00</b>        | <b>1,00</b>        | <b>1,00</b>        |
| Корректировка                                                                                |                    | 0%                 | 0%                 | 0%                 |
| Скорректированная цена,<br>руб/кв.м.                                                         |                    | 14 250             | 14 146             | 15 527             |
| <b>Материал стен</b>                                                                         | <b>Кирпич</b>      | <b>Кирпич</b>      | <b>Кирпич</b>      | <b>Кирпич</b>      |
|                                                                                              | <b>1</b>           | <b>1</b>           | <b>1</b>           | <b>1</b>           |
| Корректировка                                                                                | 1                  | 0%                 | 0%                 | 0%                 |
| Скорректированная цена,<br>руб/кв.м.                                                         |                    | 14 250             | 14 146             | 15 527             |
| <b>Иные характеристики,<br/>влияющие на стоимость:</b>                                       | <b>Отсутствуют</b> | <b>Отсутствуют</b> | <b>Отсутствуют</b> | <b>Отсутствуют</b> |
|                                                                                              | <b>1</b>           | <b>1</b>           | <b>1</b>           | <b>1</b>           |
| Корректировка                                                                                |                    | 0%                 | 0%                 | 0%                 |
| Скорректированная цена,<br>руб/кв.м.                                                         |                    | 14 250             | 14 146             | 15 527             |
| Вес, присвоенный аналогу                                                                     |                    | 0,34               | 0,35               | 0,31               |
| Разница между максимальной и<br>минимальной<br>скорректированной стоимостью<br>аналога, %    | 10%                |                    |                    |                    |
| <b>Средневзвешенная стоимость,<br/>руб/кв.м.</b>                                             | <b>14 612</b>      |                    |                    |                    |
| <b>Рыночная стоимость<br/>помещения без учета<br/>стоимости земельного участка,<br/>руб.</b> | <b>330 241</b>     |                    |                    |                    |
| <b>Валовая коррекция</b>                                                                     |                    | <b>14,64%</b>      | <b>14,44%</b>      | <b>16,04%</b>      |
| Индекс значения корректировки (модуль (1/величина<br>корректировки,%))                       |                    | 6,83               | 6,93               | 6,24               |
| Сумма индексов                                                                               |                    | 20,00              |                    |                    |
| Вес аналога                                                                                  |                    | 0,34               | 0,35               | 0,31               |

Таким образом, рыночная стоимость гаража, округленно до тысяч рублей, составляет:  
**330 000 (Триста тридцать тысяч) рублей**

Согласование результатов оценки – получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Поскольку при определении стоимости объектов оценки использовался только один подход к каждому объекту, ему присвоен удельный вес – 100% (1).

Результаты согласования и итоговое значение рыночной стоимости представлено в таблице ниже.

**Таблица. Согласование результатов оценки**

| №<br>п/<br>п | Наименование                                                                                                                                                                         | Результаты оценки в рамках подхода,<br>руб. |         |                    | Весовой коэффициент значимости<br>подхода |    |                    | Согласован<br>ное<br>значение<br>рыночной<br>стоимости<br>с<br>учетом<br>округлени<br>я, руб |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------|--------------------|-------------------------------------------|----|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                                                                                                                                                                                      | ЗП                                          | СП      | ДП                 | ЗП                                        | СП | ДП                 |                                                                                              |
| 1            | Гаражный бокс, площадь: 22,6 кв.м. Подвал, площадь: 22,6 кв.м., расположенный по адресу: Калужская обл., Калуга, территория ГК Силикатный, 53П Кадастровый номер: 40:26:000043:0:461 | Обоснованный отказ                          | 330 000 | Обоснованный отказ | Обоснованный отказ                        | 1  | Обоснованный отказ | 330 000                                                                                      |
| 2            | ИТОГО:                                                                                                                                                                               |                                             |         |                    |                                           |    |                    | 330 000                                                                                      |

С уважением,  
Оценщик  
ООО «Калужское экспертное бюро»

\_\_\_\_\_ Кочанов И.Н.

13.08.2025 года

## ПРИЛОЖЕНИЯ

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 041451-1 « 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Кочанову Илье Николаевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » июля 20 27 г.

АО «ОЦЕНКА» Москва, 2021 г. № 15/16-876

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

| № п/п | Наименование                                                                    | Количество аудиторных часов | Оценка  |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------|
| 1     | Правила обеспечения формирования обращения и оценки стоимости имущества         | 18                          | зачтено |
| 2     | Макро- и мезоэкономические основы рыночного ценообразования                     | 16                          | зачтено |
| 3     | Бухгалтерский учет и аудит                                                      | 36                          | хорошо  |
| 4     | Экономический анализ                                                            | 20                          | хорошо  |
| 5     | Налоги и налогообложение                                                        | 18                          | зачтено |
| 6     | Математические методы в оценке                                                  | 16                          | зачтено |
| 7     | Инвестиции                                                                      | 16                          | зачтено |
| 8     | Основы оценки стоимости имущества                                               | 10                          | зачтено |
| 9     | Основы оценки стоимости недвижимости                                            | 76                          | зачтено |
| 10    | Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств              | 48                          | зачтено |
| 11    | Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности | 48                          | зачтено |
| 12    | Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)                                   | 76                          | хорошо  |
| 13    | Ценообразование в строительстве                                                 | 20                          | зачтено |
| 14    | Практика оценки стоимости недвижимости                                          | 56                          | хорошо  |
| 15    | Оценка стоимости земли                                                          | 32                          | зачтено |
| 16    | Ценообразование в машиностроении и приборостроении                              | 24                          | зачтено |
| 17    | Практика оценки стоимости машин, оборудования и приборов                        | 40                          | отлично |
| 18    | Оценка стоимости транспортных средств                                           | 40                          | зачтено |
| 19    | Интеллектуальная собственность как особый объект оценки                         | 24                          | зачтено |
| 20    | Ценообразование интеллектуальной собственности                                  | 32                          | зачтено |
| 21    | Практика оценки нематериальных активов                                          | 24                          | зачтено |
| 22    | Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в особых случаях       | 32                          | хорошо  |
| 23    | Оценка стоимости ценных бумаг                                                   | 20                          | зачтено |
| 24    | Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)                                 | 60                          | хорошо  |
| 25    | Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов                                 | 24                          | хорошо  |

Всего: 800 часов обучения, 14 экзаменов - 8

Директор (директор) *[подпись]*  
Заместитель *[подпись]*

Город: Москва, 2011

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Настоящий диплом выдан *Кочанову Илье Николаевичу*  
в том, что он(а) с *14 ноября 2011* по *24 июля 2012* г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в *ИИЭО ВЭО*  
Российская академия народного хозяйства и государственной службы  
при Президенте Российской Федерации  
по программе *«Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»*  
Государственная аттестационная комиссия решением от *23 июня 2012* г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Кочанова Илья Николаевича*  
на ведение профессиональной деятельности в сфере  
*оценки стоимости предприятий (бизнеса)*  
Город: *Москва*

Директор государственной аттестационной комиссии *[подпись]*  
Город: Москва, 2012

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**  
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 декабря 2007 года № 0007

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01493

Выдано 28.12.2016 г.

**КОЧАНОВ**  
**Илья Николаевич**

Паспорт 29 15 717133, выдан 29.10.2015 г.  
Отделом УФМС России по Калужской области в г.ор. Калуге

является членом  
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**  
и включен(а) в реестр оценщиков 28.12.2016  
за регистрационным № 1493.40

**Е. А. Палочкин**  
Президент МСНО-НП «ОПЭО»  
Настоящее свидетельство подписано и заверено при проставлении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

№ 72-8/2024(А)



«13» сентября 2024 г.

**страхования ответственности юридического лица,  
с которым оценщик заключил трудовой договор**

Настоящим Полисом Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ» (Лицензия СИ № 0915 от «03» июля 2015 г.) подтверждает заключение со Страхователем договора страхования на условиях, изложенных в Договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 72-8/2024(А) от «13» сентября 2024 г., далее – «Договор».

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Страховщик                           | Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ»<br>Лицензия от 03.07.2015 г. СИ № 0915 ул. Расковой, д.34, стр. 14, Москва, Россия, 127015<br>Телефон: (495) 721-12-21. Факс: (495) 788-57-20. E-mail: <a href="mailto:ic@skpari.ru">ic@skpari.ru</a><br>ИНН 7704041020 БИК 044585413 Р/с 40701810900000000004 К/с 30101810300000000413<br>в «Националвестпромбанк» (АО), г. Москва                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2. Страхователь                         | Общество с ограниченной ответственностью «Калужское экспертное бюро»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3. Объект страхования                   | Имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности Страхователя, которая может наступить вследствие причинения вреда в результате нарушения договора на проведение оценки и (или) причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>В соответствии с условиями Договора застрахованной является ответственность Страхователя за причинение вреда Выгодоприобретателям в процессе осуществления оценки следующих объектов:<br>- отдельных материальных объектов (вещей);<br>- совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);<br>- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;<br>- права требования, обязательства (долги);<br>- работы, услуги, информацию;<br>- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. |
| 4. Страховой случай                     | Возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) вред, причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>Причинение вреда должно иметь место в течение срока действия договора страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5. Страховая сумма                      | 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6. Страховая премия и порядок ее оплаты | 10 000,00 (Десять тысяч и 00/100) рублей.<br>Оплачивается согласно условиям договора.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7. Срок действия договора страхования   | с «14» октября 2024г. по «13» октября 2025г., включительно.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 8. Особые условия                       | Условия Договора имеют преимущественную силу перед условиями настоящего Полиса.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**СТРАХОВЩИК:**

Начальник Департамента страхования  
ответственности и технических рисков Дирекции  
страхования имущества и ответственности

  
(подпись) / Гирина Е.В. /  
(фамилия и инициалы)  
Доверенность № 283/24 от 29.01.2024г.  
Ответственный: Горюнова О.С.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Директор

  
(подпись) М.П.  
(фамилия и инициалы)  
/ Кочанов Н.Н. /  
(фамилия и инициалы)

№ 7803-15/2024(А)



25.11.2024 г.

г. Москва, ул. Расковой, 34, стр. 14  
р/с 40701810900000000004 в "Национальстпромбанк" (АО), г. Москва, к/с 30101810745250000413, БИК 044525413, ИНН 7704041020, тел.: 721-12-21

Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ», именуемое далее Страховщик, настоящим Полисом подтверждает заключение договора обязательного страхования ответственности оценщика на основании заявления Страхователя.

Общие условия обязательного страхования ответственности оценщиков, на которых заключен настоящий договор, изложены на оборотной стороне настоящего Полиса

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                                                            | Кочанов Илья Николаевич<br>Адрес регистрации: 248001, г. Калуга, ул. Суворова, д.118, кв.85<br>Паспортные данные: серия 2915 номер 717133 Кем и когда выдан ОУФМС России по Калужской области в г. Калуге 29.10.2015 к.п. 400-031                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:                                                      | Объектом страхования по настоящему Полису являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ<br>(указываются в соответствии с заявлением Страхователя) | X - отдельные материальные объекты (вещи);<br>X - совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);<br>X - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;<br>X - права требования, обязательства (долги);<br>X - работы, услуги, информация;<br>X - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                                                        | Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.                                                                                                                                                |
| СТРАХОВАЯ СУММА                                                          | 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ЛИМИТЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ:                                                       | на один страховой случай:<br>10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.<br>на одно потерпевшее лицо:<br>10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ФРАНШИЗА безусловная                                                     | Не установлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ<br>(размер и порядок уплаты)                            | 13 000,00 (Тринадцать тысяч и 00/100) рублей.<br>Единовременно по «20» декабря 2024г. включительно.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| СРОК СТРАХОВАНИЯ                                                         | С «01» января 2025г. по «31» декабря 2025г, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Неотъемлемые части  
Полиса:

1. Заявление о заключении договора страхования от «29» ноября 2023 г.
2. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»

СТРАХОВЩИК:  
Директор Дирекции страхования имущества и  
ответственности Управления имущественного  
страхования АО «СК «ПАРИ»



Кудрина Т.Г.  
Доверенность №07/24 от 29.12.2023г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Кочанов И.Н.