

ДЕЛЬТА

КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ
ГРУППА

ООО «Дельта»

160000, Вологодская область, Вологда, ул. Путейская, 6

www.delta-vol.ru

ИНН 3525243560, КПП 350701001

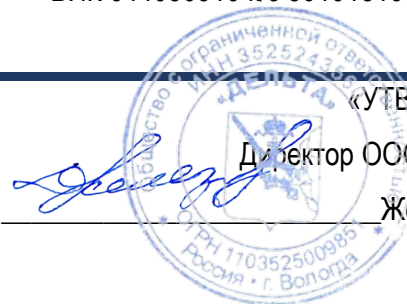
ОГРН 1103525009851

р/с 40702810235290000702 в Санкт-Петербургском РФ АО
"Россельхозбанк", региональный филиал Вологодский РФ АО

"Россельхозбанк"

БИК 044030910 к/с 30101810900000000910

Дата составления отчета:
«09» октября 2025 г.



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Дельта»

Железов Д.В.

М.П.

Отчет № 19/25

об оценке рыночной стоимости

**Земельный участок по адресу Московская область, город Лобня, улица
Горки Киевские, СНТ «Дерябино», 29 с улучшениями на участке
кадастровый номер 50:41:0040121:204 площадью 673**

Дата оценки: 09.10.2025 г.

Оценщик: ООО «Дельта» (Железов Дмитрий Викторович)

Заказчик: Троян Анатолий Иванович

ВОЛОГДА
2025 г.

Содержание

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
1.3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	4
1.4	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
1.5	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	5
1.6	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	6
1.7	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	7
1.8	ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	8
1.9	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
1.10	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	8
1.11	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
2	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	12
2.1	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ..	12
3	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
3.1	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ.....	13
3.2	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	13
3.2.1	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА.....	13
3.2.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ	13
3.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	13
3.4	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
3.5	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОЦЕНИВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ..	15
3.6	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	16
3.7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	16
4	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
4.1	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ	16
5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ НЕДВИЖИМОСТИ	17
5.1	ВЫБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.	17
5.2	ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ.....	17
5.2.1	ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВОК.....	17
	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	20
	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	21
	ПРИЛОЖЕНИЯ	22

1 Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Земельный участок по адресу Московская область, город Лобня, улица Горки Киевские, СНТ «Дерябино», 29 с улучшениями на участке кадастровый номер 50:41:0040121:204 площадью 673		
Порядковый номер отчета:	№19/25		
Дата составления отчета:	09.10.2025 г.		
Основание для проведения оценки:	Договор заключен с Троян Анатолий "		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%; - оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей:			
	затратный:	сравнительный:	доходный:
Земельный участок по адресу Московская область, город Лобня, улица Горки Киевские, СНТ «Дерябино», 29 с улучшениями на участке кадастровый номер 50:41:0040121:204 площадью 673	не использовался	5 731 928,00	не использовался
Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки:			
Земельный участок по адресу Московская область, город Лобня, улица Горки Киевские, СНТ «Дерябино», 29 с улучшениями на участке кадастровый номер 50:41:0040121:204 площадью 673	5 731 928,00		

1.2 Задание на оценку

Существующие имущественные права на объект оценки:	право собственности;
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	право собственности; Обременений прав не обнаружено.
Обладатель оцениваемых прав:	-
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾):	Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика)	Оценщику не известны

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

оценки):	
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная
Дата оценки:	09.10.2025
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Оценка по материалам Заказчика
Период (срок) проведения работ по оценке:	09.10.2025
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе <i>(и (или) в форме электронного документа)</i>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика, кроме публикации отчета об оценке в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3 Сведения о заказчике оценки

Заказчик оценки:	Троян Анатолий Иванович
-------------------------	-------------------------

1.4 Сведения об Оценщике

Оценщики в штате юридического лица, заключившего договор на оценку:	Железов Дмитрий Викторович
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой	Общество с ограниченной ответственностью

договор:	
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Дельта»
ИНН/КПП юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ИНН 3525243560, КПП 350701001
ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ОГРН 1103525009851 от 14.07.2010 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	г. Вологда, ул. Путейская, 6
Страхование гражданской ответственности:	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности. Страховщик: СПАО «Ингосстрах». Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
Оценщик, подготовивший Отчет	Железов Дмитрий Викторович - член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков (РОО)», номер в реестре №007840 от 17.02.2012 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 - стаж работы в оценочной деятельности с 2012 г., - диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) рег.№ 976, Вологодский государственный технический университет, 2010 г). - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 047503-1 от 07 мая 2025г. Оценка недвижимости - местонахождение оценщика – г. Вологда, ул. Путейская,6; телефон-(8921)713-00-36; e-mail: zhelezovd@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Дельта» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

1.7 Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.8 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;

1.9 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

Правоустанавливающие документы на объект недвижимости.

1.10 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.11 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

2 Анализ рынка объекта оценки и его окружения

2.1 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: Объекты недвижимости относятся к рынку коммерческой недвижимости земельных участков.

Выявленные объекта аналоги не позволяют оценщикам вывести самостоятельную модель основных ценообразующих факторов. Поэтому оценщики применяют в отчете ставшую уже общепринятой модель

ценообразующих факторов по Справочнику оценщика недвижимости, авторы: Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен: при анализе рынка объектов недвижимости на территории г. Вологды были выявлены объекты аналоги.

3 Описание объекта оценки

3.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки согласно заданию, на оценку является:

Земельный участок по адресу Московская область, город Лобня, улица Горки Киевские, СНТ «Дерябино», 29 с улучшениями на участке кадастровый номер 50:41:0040121:204 площадью 673

Сведения об имущественных правах и обременениях

Имущественные права

1	Земельный участок по адресу Московская область, город Лобня, улица Горки Киевские, СНТ «Дерябино», 29 с улучшениями на участке кадастровый номер 50:41:0040121:204 площадью 673	Право собственности
---	---	---------------------

3.2 Описание местоположения²

3.2.1 Местоположение объекта

Карта Московской области

3.2.2 Сведения об износе и устареваниях

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость оцениваемого объекта недвижимости по сравнению с другими аналогичными объектами в Котельниково районе. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

3.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого объекта недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки оцениваемого объекта недвижимости

На основании представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости.

Таблица 6 Количественные и качественные характеристики элементов оцениваемого объекта недвижимости

1	Земельный участок по адресу Московская область, город Лобня, улица Горки Киевские, СНТ «Дерябино», 29 с улучшениями на участке кадастровый номер 50:41:0040121:204 площадью 673	Площадь 673,00 м ²
---	---	-------------------------------

²<https://wikipedia.ru>





Фото объекта оценки

3.4 Информация о текущем использовании объекта оценки

Данные у оценщиков отсутствуют о фактическом использовании объекта оценки на дату проведения оценки.

3.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому объекту, существенно влияющие на его стоимость

отсутствуют.

3.6 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости

Правоустанавливающие документы.

3.7 Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, надлежаще оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого надлежащая оценка стоимости имущества будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Юридическая законность.
2. Физическая возможность.
3. Финансовая осуществимость. Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

4. Максимальная стоимость.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования и юридической законности в отчете рассматривается стоимость исходя из фактического использования помещений.

4 Описание процесса оценки объекта оценки

4.1 Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Исходя из имеющихся данных и цели оценки, для проведения расчетов был использован один подход – **сравнительный**.

5 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом недвижимости

Методы сравнительного подхода:

- метод сравнительной единицы (сравнения продаж);
- метод валового рентного мультипликатора.

Наиболее предпочтительным, по мнению Оценщика, в рамках сравнительного подхода является метод сравнительной единицы, поскольку рынок недвижимости достаточно полно представлен в открытых источниках информации частными объявлениями.

Учитывая объем и качество имеющейся информации, для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

5.1 Выбор и описание объектов-аналогов.

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационным показателям (площадь и пр.)

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже недвижимости. Согласно данным по предложениям на дату оценки к предлагается достаточное количество недвижимости. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству. Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблице.

5.2 Выбор единицы сравнения.

Согласно анализу рынка недвижимости, показателем цены является 1 квадратный метр.

Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м.

5.2.1 Выбор элементов сравнения и расчет корректировок.

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- уторговывание;
- местоположение;
- передаваемые права;
- площадь;

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не

оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Согласование скорректированных значений удельного показателя стоимости проводилось по общей валовой коррекции. Минимальный вес присваивался скорректированному значению для того объекта-аналога, в отношении которого общая валовая коррекция была максимальной, соответственно максимальный удельный вес присваивался относительно объекта-аналога с минимальной валовой коррекцией. В настоящем отчете весовые коэффициенты рассчитывались по общей валовой коррекции. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$B_{wi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где}$$

B_{wi} – весовой коэффициент.

x_i определяется по формуле:

$$q_i = \frac{\sum q_i}{x_{\text{аналога}}}, \text{ где}$$

q_i – сумма абсолютных корректировок

Ниже в таблице представлен расчет цены предложения объектов-аналогов с учетом введенных корректировок и проведено определение рыночной стоимости объекта оценки на основе средневзвешенного удельного показателя рыночной стоимости.

Земельный участок по адресу Московская область, город Лобня, улица Горки Киевские, СНТ «Дерябино», 29 с улучшениями на участке кадастровый номер 50:41:0040121:204 площадью 673.

Характеристика объекта	Ед.	Объект оценки	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Объект		Земельный участок, Московская область, город Лобня, улица Горки Киевские, СНТ "Дерябино", 29 с улучшениями на участке	Земельный участок, Московская область, город Лобня, улица Горки Киевские, СНТ "Дерябино" с улучшениями на участке	Земельный участок, Московская обл., г.о. Химки, садовое товарищество Ветеран, 63 Рогачёвское шоссе, 17 км с улучшениями на участке	Земельный участок, Московская обл., г.о. Химки, садовое товарищество Луч, Цветочная ул. Рогачёвское шоссе, 15 км с улучшениями на участке
Основание			https://www.avito.ru/lobnya/doma_dachi_kottedzhi/dacha_90_m_na_uchastke_67_sot_7536347014?context=H4sIAAIAAAAA_wE_AMD_YToYOntzOjEzOjUsb2NhbFByaW9yaXR5JitjOjE7czoxOU41jzOjE2OjR5JndkKc1ZidVhWVpPNE5Rlj92QbJNT8AAAA	https://www.avito.ru/lobnya/doma_dachi_kottedzhi/dom_804_m_na_uchastke_6_sot_7494603495?context=H4sIAAIAAAAA_wEAO_D_YToXOntzOjEzOjUsb2NhbFByaW9yaXR5JitjOjA7fQsef2QfAAAA	https://www.avito.ru/lobnya/doma_dachi_kottedzhi/dacha_32_m_na_uchastke_6_sot_2997769166?context=H4sIAAIAAAAA_wEAO_D_YToXOntzOjEzOjUsb2NhbFByaW9yaXR5JitjOjA7fQsef2QfAAAA
Цена продажи (предложения)	руб.		5 500 000	6 200 000	3 800 000
Общая площадь	кв.м.	673	670	600	600
Удельная стоимость	руб./кв.м.		8 208,96	10 333,33	6 333,33
Тип сделки			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-9,70%	-9,70%	-9,70%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		7 412,69	9 331,00	5 719,00
Дата продажи (приобретения, оценки)		окт.25	окт.25	окт.25	окт.25
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		7 412,69	9 331,00	5 719,00
Передаваемое право		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		7 412,69	9 331,00	5 719,00
Категория земель			СНТ	СНТ	СНТ
Корректировка	коэф.		0	0	54%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		7 412,69	9 331,00	8 807,26
Вид разрешенного использования			СНТ	СНТ	СНТ
Корректировка	коэф.		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		7 412,69	9 331,00	8 807,26
Местоположение			равное	равное	равное
Корректировка	коэф.		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		7 412,69	9 331,00	8 807,26
Наличие коммуникаций		есть	есть	есть	есть
Корректировка	коэф.		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		7 412,69	9 331,00	8 807,26
Наличие водоемов, рек		нет	нет	нет	нет
Корректировка	коэф.		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		7 412,69	9 331,00	8 807,26
Общая площадь	сот	6,73	6,70	6,00	6,00

Корректировка	коэф.		1	1	1
Скорректированная стоимость			7 412,69	9 331,00	8 807,26
Среднее арифметическое значение рыночной стоимости	руб./кв.м.	8 516,98			
Стоимость земельного участка	руб.	5 731 928,00			
Стоимость земельного участка с округл.	руб.	5 731 928.00			

1. Скидка на торг – 9,7%.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек (по состоянию на 2021 г.)

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 81. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилищную застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты предельного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

209



Согласование результатов

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Поскольку в отчете об оценке использован один подход – затратный, дальнейшего согласования результатов оценки не требуется, в соответствии с чем, 100% сравнительного подхода, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Рыночная стоимость (рублей)
1	Земельный участок по адресу Московская область, город Лобня, улица Горки Киевские, СНТ «Дерябино», 29 с улучшениями на участке кадастровый номер 50:41:0040121:204 площадью 673	Не использовался	Не использовался	5 731 928,00	5 731 928,00

Заявление о соответствии

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в данном отчете. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом всех ограничительных условий, допущений и пределов применения настоящего отчета, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенными нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения, заключения, изложенные в отчете.

Наше вознаграждение не связано со стоимостью объекта, оцениваемого в настоящем отчете, с благоприятной для целей заказчика оценочной стоимостью оцениваемого объекта, достижением заранее оговоренного результата или наступлением последующих событий.

Лица, подписавшие настоящий отчет, при его подготовке не прибегали к помощи других специалистов.

Аналитические исследования, выводы и заключения, а также настоящий отчет выполнены в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с использованием Федеральных стандартов оценки № 1-3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России и других нормативных актов действующего законодательства РФ и со сложившейся оценочной практикой.

Рыночная стоимость признается действительной на 09.10.2025 г.

Оценщик  /Железов Д.В./



ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Документы, используемые в отчете:

Выписка на земельный участок

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



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.08.2025, поступившего на рассмотрение 27.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163914005			
Кадастровый номер:	50:41:0040121:204		
Номер кадастрового квартала:	50:41:0040121		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.1999		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:4:03:11:30:29; Условный номер 50:04:11:00603; 50:4:03:11:30:29; 50:04:0110603:19		
Адрес:	Московская область, город Любня, улица Горки Киевские, СНП "Дерябино", 29		
Площадь, м2:	673 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб:	2396512.62		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для садоводства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Завьялова Мария Викторовна, действующий(ая) на основании документа "Нотариально удостоверенная доверенность." от имени заявителя Стрежневой Марии Федоровны		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikaat: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	--	--	-------------------	--

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163914005			
Кадастровый номер:		50:41:0040121:204	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Троян Анатолий Иванович, 24.01.1971, гор. Брестав Немировского р-на Винницкой обл., Российская Федерация, СНИЛС 013-727-124 19 Паспорт гражданина Российской Федерации серия г.Москва, ул. Малахитовая, д.13, корп.3, кв.28
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-01.04-21.1999-0307.2 21.12.1999 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2379BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163914005			
Кадастровый номер:		50:41:0040121:204	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B61597F1E2379BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-163914005			
Кадастровый номер:		50:41:0040121:204	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдетен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 28.10.2025			

Объекты аналоги

www.avito.ru

Дача 90 м² на участке 6,7 сот. на продажу в Лобне | Купить дом в Лобне | Авито (7536347014)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

1 12 63 1 Мои объявления Ж



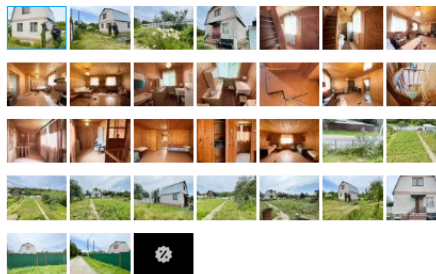
Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дачи

Дача 90 м² на участке 6,7 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О даче

Количество комнат: 3
Площадь дома: 90 м²
Площадь участка: 6,7 сот.
Этажей в доме: 2
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)
Год постройки: 2014
Материал стен: кирпич
Санузел: на улице
Ремонт: косметический

Электричество: есть
Водоснабжение: нет
Газ: нет
Канализация: нет
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние от МКАД: 16 км

Расположение

Московская обл., г.о. Лобня, садовое товарищество
Дерябино, 2
Рогачёвское шоссе, 16 км

Скрыть карту

5 500 000 ₽

61 111 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 60 903 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама: avito.ru
До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
8 800 800-80-80

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Zaitsev Estate Development

Агентство
На Авито с 2014

Реквизиты проверены

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Валентин

https://www.avito.ru/lobnya/doma_dachi_kottedzhi/dacha_90_m_na_uchastke_67_sot_7536347014?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYXW9yaXR5IjE0OjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjndkhKc1ZidVhWMVpPNE5RIjI92QbjNT8AAAA



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 80,4 м² на участке 6 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 80.4 м²

Площадь участка: 6 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)

Год постройки: 2010

Материал стен: сэндвич-панели

Терраса или веранда: есть

Санузел: на улице

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Водоснабжение: колодец

Газ: по границе участка

Канализация: выгребная яма

Интернет и ТВ: телевидение

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, аптека,

детский сад, школа

Расстояние от МКАД: 17 км

6 200 000 ₽

77 114 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 68 654 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Реклама avito.ru

До 1000 ₽ кэшбэка от Альфа-Банка

Подробнее

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Oleg

Частное лицо

На Авито с 2024

Подписаться на продавца

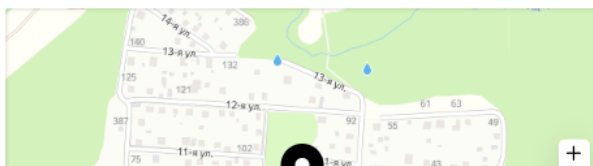
Расположение

Московская обл., г.о. Химки, садовое товарищество Ветеран,

63

Рогачёвское шоссе, 17 км

Скрыть карту ^



https://www.avito.ru/lobnya/doma_dachi_kottedzhi/dom_804_m_na_uchastke_6_sot.7494603495?context=H4slAAAAAAAwEfAODYToxOntzOjEzOjJsbnB2Yy9yaXR5IjE0A7fQseF2QfAAAA



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дачи

Дача 32 м² на участке 6 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



О даче

Количество комнат: 2

Площадь дома: 32 м²

Площадь участка: 6 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)

Материал стен: брус

Санузел: на улице

Ремонт: требует ремонта

Парковка: нет

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Расстояние от МКАД: 15 км

3 800 000 Р

118 750 Р за м²

История цены

В ипотеку от 42 078 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама avito.ru

До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка

[Подробнее](#)

Показать телефон

в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ира

Частное лицо

На Авито с 2011

Экоклад: -69 кг CO₂

63 объявления пользователя

Подписаться на продавца

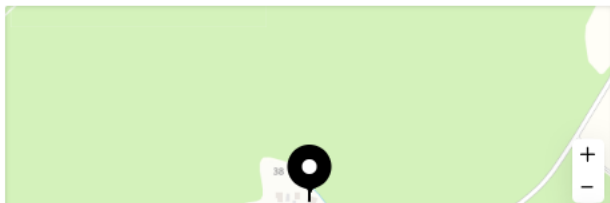
Расположение

Московская обл., г.о. Химки, садовое товарищество Луч,

Цветочная ул.

Рогачёвское шоссе, 15 км

[Скрыть карту](#)



https://www.avito.ru/lobnya/doma_dachi_kottedzhi/dacha_32_m_na_uchastke_6_sot.2997769166?context=H4sIAAAAAAAAAwEaOD_YToxOntzOjEzOjJsbnBFBYaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Документы, регламентирующие деятельность оценщика



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Железов Дмитрий Викторович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 352604703987
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
17 февраля 2012 года, регистрационный № 007840

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

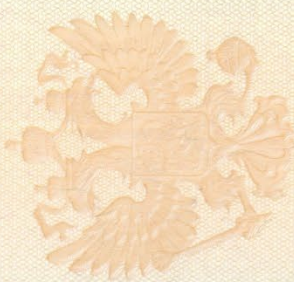
Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  М.П. **Ю.В. Козырь**

0002210 *

ООО «НТ ГРАФ», г. Москва, 2020 г., учреден 3

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 946



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 941748

Настоящий диплом выдан Мелзову
Виктору Викторовичу (фамилия имя, отчество)

в том, что он(а) с "02" ноября 2009 г. по "10" декабря 2010 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном
университете Вологодском государственном техническом университете
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по Программе
"Оценка стоимости предпринимательства"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от "10" декабря 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Мелзова
(фамилия имя, отчество)

Виктору Викторовичу
на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса
(наименование)
стоимости предпринимательства (бизнеса)
(наименование)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Директор (директор)

Город Вологда 100 2010

EY Academy of Business

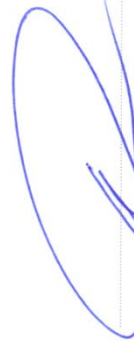
This is to certify that

Dmitry Zhelezov

has successfully completed the intensive training

Valuation of assets used as collateral

held on September 19th to September 20th, 2016, Saint-Petersburg, Russia



Director
Academy of Business



Building a better
working world

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-701-124106/24 от 02.08.2024 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-701-124106/24 от 02.08.2024 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Железов Дмитрий Викторович

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с 02.08.2024
по 01.08.2025

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000 рублей

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000 рублей

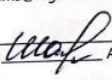
0 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770701001
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:  А.С. Шамкина

Заместитель директора филиала
СПАО «Ингосстрах» в Вологодской области
На основании Доверенности, зарегистрированной в
реестре № 35/42-н/35-2024-3-216 от 31.01.2024

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046556-2

« 17 » января 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Железову Дмитрию Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » января 20 25 г. № 387

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » января 20 28 г.

АО «ОПЦИОН» - Москва, 2021 г., -6-, ТЗ № 672