

ТЕЛ.: +7 926 092 6332

+7 926 092 6332

+7 926 092 6332



# ВОЛАНМ

■ ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ ■ НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА ■ ОЦЕНКА

ОГРН 1097746637625 / ИНН 7743757587 / КПП 774301001  
Юридический адрес: 125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68  
Фактический адрес: 115035, г. Москва, Овчинниковская наб., д. 6, стр. 3, эт. 3, оф. 5, 7  
Тел.: +7 (495) 972-31-11 / +7 (926) 092-63-32 / +7 (925) 517-19-70  
www.volam-m.ru / e-mail: volanm@mail.ru

Участвуйте в партнерской программе "Приведи друга!"  
и получите партнерское вознаграждение!

**УТВЕРЖДАЮ:**  
**Генеральный директор**  
**ООО «Волан М»**  
**Алексеев С.К.**  
**04 марта 2025 года**

**ОТЧЕТ № 51/01-03зм**  
**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости в количестве**  
**2 (двух) единиц**

**Дата составления отчета: 04 марта 2025 года**  
**Дата оценки: 01 марта 2025 года**  
**Заказчик:**  
**Исполнитель: ООО «Волан М»**

**Москва-2025**

**Сопроводительное письмо**

Уважаемый (-ая) !

В соответствии с Договором на оказание услуг по проведению оценки № 51/01-03зм от 01 марта 2025 года, заключенного между . и ООО «Волан М», определена рыночная стоимость объекта оценки – объекты недвижимости в количестве 2 (двух) единиц (право собственности).

Цель оценки: раздел имущества.

Вид стоимости: рыночная.

Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки): 01 марта 2025 года.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действ.ред.); Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению, в том числе: Федерального стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г., стандартами и нормами саморегулируемой Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в актуальной редакции.

Полная характеристика, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в отчете об оценке. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся в нем допущений.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по договору №51/01-03зм от 01 марта 2025 года, по состоянию на дату оценки составляет:

| № | Наименование                                                                                                                                                                                      | Рыночная стоимость, руб.                                                           |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <b>Земельный участок</b> , общей площадью 1 133 кв. м, кадастровый номер 50:42:0030308:185, расположенный по адресу: обл. Московская, г. Долгопрудный, мкр. Хлебниково, СНТ "Мичуринец-4", уч. 70 | <b>2 757 000</b><br><b>(Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч) рублей</b>      |
| 6 | <b>Жилой дом</b> , площадью 69,5 кв. м, кадастровый номер 50:42:0030308:484, расположенный по адресу: обл. Московская, г. Долгопрудный, мкр. Хлебниково, СНТ "Мичуринец-4", уч. 70                | <b>4 798 000</b><br><b>(Четыре миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей</b> |
|   | <b>Общая стоимость имущества</b>                                                                                                                                                                  | <b>7 555 000 (Семь миллионов пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей</b>              |

С Уважением,  
генеральный директор ООО «Волан М»:

Алексеев С.К. \_\_\_\_\_

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация данного раздела приведена в полном соответствии с заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора на оказание услуг по оценке №51/01-03зм от 01 марта 2025 года.

Табл.1 Задание на оценку

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п.1 п.3 ФСО IV):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Объекты недвижимости в количестве 2 (двух) единиц, право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Земельный участок</b> , общей площадью 1 133 кв. м, кадастровый номер 50:42:0030308:185, расположенный по адресу: обл. Московская, г. Долгопрудный, мкр. Хлебниково, СНТ "Мичуринец-4", уч. 70                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Жилой дом</b> , площадью 69,5 кв. м, кадастровый номер 50:42:0030308:484, расположенный по адресу: обл. Московская, г. Долгопрудный, мкр. Хлебниково, СНТ "Мичуринец-4", уч. 70                                                                                                                                                                                                                         |
| Цель оценки (п.п.2 п.3 ФСО IV; ст. 11 №135-ФЗ):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Раздел имущества                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Вид стоимости (п.п.4 п.3 ФСО IV):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Рыночная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (требования п. 8 ФСО №7):                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Объект оценки представляет собой единый объект недвижимости, состоящий из 2 (двух) земельных участков и расположенного на них дома                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики(требования п. 8 ФСО №7):                                                                                                                                                                                                                                            |
| Характеристики объекта оценки принимаются на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Дата оценки (дата определения стоимости; дата проведения оценки) (п.п.5 п.3 ФСО IV):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 01 марта 2025 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п.3 п. 3 ФСО IV):                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Предпосылки стоимости (п. 3 ФСО II):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>2. дата оценки 01 марта 2025 года</li> <li>3. предполагаемое использование объекта – текущее использование;</li> <li>4. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol>                                                     |
| Основания для установления предпосылок стоимости (п. 22 ФСО II):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Вид стоимости «рыночная» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Допущения, на которых должна основываться оценка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Отчет об оценке должен быть подготовлен в соответствии со следующими допущениями:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценка основана на информации и документах, предоставленных заказчиком, которые предполагаются достоверными.</li> <li>2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.</li> </ol> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.                                                                                                                                                            |
| 5. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только с полным текстом отчета об оценке.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 8. При проведении расчетов оценщик может использовать общепринятое приложение Microsoft Excel. Все расчеты, должны быть выполнены в соответствии с принятыми в данном приложении округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как, для расчетов используются значительно более точные числовые данные.                         |
| 9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки. |
| 10. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора, иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в отчете об оценке.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Специальные допущения и иные существенные допущения (п.п.6 п3 ФСО IV):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Специальные допущения и иные существенные допущения отсутствуют.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.п.8 п.3 ФСО IV):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Отсутствуют.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Указание на форму составления отчета об оценке (п.п.9 п.3 ФСО IV):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| На бумажном носителе и в форму электронного документа.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Форма предоставления итоговой стоимости (п.п.4 п.4 ФСО IV):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Итоговую величину стоимости представить в виде конкретного числа с округлением согласно математическим правилам округления.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ) в актуальной редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г.,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7),
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», в действующей редакции.

**2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

Табл.2. Сведения о заказчике оценки

| ФИО: |
|------|
|      |

Табл.3. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

| Фамилия, имя, отчество оценщика:                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кузьмина Ирина Александровна                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Номер контактного телефона:                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8(495)972-31-11                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Адрес электронной почты:                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| volanm@mail.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Почтовый адрес Оценщика:                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Сведения о членстве Оценщика в одной из саморегулируемых организаций оценщиков.                                                                                                                                                                                                                        |
| Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер № 2504 от 06.04.2018 года                                                                                                                                                         |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:                                                                                                                                                                                     |
| Диплом о профессиональной переподготовке № 772405472959, выдан 16 ноября 2017 года, негосударственным образовательным частным учреждением высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости недвижимости». |
| Квалификационный аттестат № 021744-1, выдан 18 июня 2021 года, ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».                                                                                         |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:                                                                                                                                                                                                                                           |
| Гражданская ответственность оценщика Кузьминой Ирины Александровны застрахована: Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| №2300SB40R4638, период страхования с 01.06.2023 г. по 31.05.2026 г., выданный Страховым акционерным обществом «ВСК». Страховая сумма составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.                                                                                                                                            |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| с 2014 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Сведения о независимости оценщика:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.Оценщик свидетельствует, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;                                                    |
| 2.Оценщик гарантирует, что в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне Договора;                                                                                                                                                                                                                   |
| 3.Оценщик гарантирует, что не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;                                                                                                                                               |
| 4.Оценщик свидетельствует, что заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика, что негативно могло повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе не ограничивали круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки; |
| 5.Оценщик свидетельствует, что размер оплаты за проведение оценки объекта оценки по настоящему Договору не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.                                                                                                                                                                |

*Табл.4 Сведения об Исполнителе*

|                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Исполнитель:</b>                                                                                                                                                                                                                   |
| ООО «Волан М»                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Место нахождения Исполнителя:</b>                                                                                                                                                                                                  |
| 125239, г. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68                                                                                                                                                                                    |
| <b>Контактная информация Исполнителя:</b>                                                                                                                                                                                             |
| Тел. 8(495)972-31-11; E-mail: volanm@mail.ru                                                                                                                                                                                          |
| <b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>                                                                                                                                                                                              |
| р/с: 40702810538040023396, открыт в ПАО Сбербанк России, БИК 044525225                                                                                                                                                                |
| <b>ОГРН, дата присвоения Исполнителя:</b>                                                                                                                                                                                             |
| 1097746637625, дата присвоения 20.10.2009 г.                                                                                                                                                                                          |
| <b>ИНН Исполнителя:</b>                                                                                                                                                                                                               |
| 7743757587                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Сведения об обязательном страховании при осуществлении оценочной деятельности:</b>                                                                                                                                                 |
| Дополнительное обеспечение ответственности Исполнителя застраховано САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, на период с 22.04.2024 г. по 21.04.2025 г. (Договор (полис) 922/2588086164 от 19.04.2024 г.) |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор<sup>1</sup>:</b>                                                                                                                           |
| Настоящим, ООО «Волан М», подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».                                 |
| ООО «Волан М» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.                                                                                                 |
| Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.                                                                 |

<sup>1</sup> В соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135 от 29.07.1998 г. (с изменениями от 2 июня 2016 года № 172-ФЗ и 3 июля 2016 года № 360-ФЗ



**4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ**

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки не привлекались.

**5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является договор на оказание услуг по оценке.

Табл.5 Основные факты и выводы

| <b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки.</b>                                                                                                                                          |                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Объекты недвижимости в количестве 2 единиц, право собственности                                                                                                                                   |                                                                |
| <b>Земельный участок</b> , общей площадью 1 133 кв. м, кадастровый номер 50:42:0030308:185, расположенный по адресу: обл. Московская, г. Долгопрудный, мкр. Хлебниково, СНТ "Мичуринец-4", уч. 70 |                                                                |
| <b>Жилой дом</b> , площадью 69,5 кв. м, кадастровый номер 50:42:0030308:484, расположенный по адресу: обл. Московская, г. Долгопрудный, мкр. Хлебниково, СНТ "Мичуринец-4", уч. 70                |                                                                |
| Дата оценки (дата определения стоимости; дата проведения оценки):                                                                                                                                 |                                                                |
| 01 марта 2025 года                                                                                                                                                                                |                                                                |
| Дата составления отчета:                                                                                                                                                                          |                                                                |
| 04 марта 2025 года                                                                                                                                                                                |                                                                |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке                                                                                                                          |                                                                |
| Стоимость в рамках доходного подхода:                                                                                                                                                             | Обоснованно не применялся                                      |
| Стоимость в рамках затратного подхода:                                                                                                                                                            | Обоснованно не применялся                                      |
| Стоимость в рамках сравнительного подхода:                                                                                                                                                        | 7 555 000 (Семь миллионов пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей |
| Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:                                                                                                                                              | 7 555 000 (Семь миллионов пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей |

**6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Описание Объекта оценки составлено на основании: предоставленной Заказчиком информации и документации, открытой информации в сети Интернет. В приложении №1 к настоящему отчету представлены копии документов, предоставленных Заказчиком использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

1. Копии Выписок из ЕГРН,
2. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01ноября 2018 г.

Табл.6а Количественные и качественные характеристики объекта оценки – земельного участка с К№50:42:0030308:185

|                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| Тип ЗУ:                         | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования: | Садовый участок          |
| Площадь                         | 1 133 кв.м.              |
| Кадастровый номер:              | 50:42:0030308:185        |
| Рельеф и форма:                 | Без особенностей         |
| Ограничение в использовании     | Ипотека в силу закона    |
| Качество подъезда               | Среднее                  |
| Транспортная доступность        | Средняя                  |
| Форма участка                   | Без особенностей         |

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| Наименование:                | Жилой дом                   |
| Этажность:                   | 2                           |
| Фактическая общая площадь:   | 69,5 кв.м                   |
| Кадастровый номер:           | 50:42:0030308:484           |
| Ограничение в использовании: | Ипотека в силу закона       |
| Коммуникации:                | Подключены                  |
| Материал стен:               | Из прочих материалов        |
| Год постройки                | Нет данных                  |
| Состояние:                   | Удовлетворительное/стандарт |
| Транспортная доступность:    | Средняя                     |

Рис.1 Расположение объекта на карте

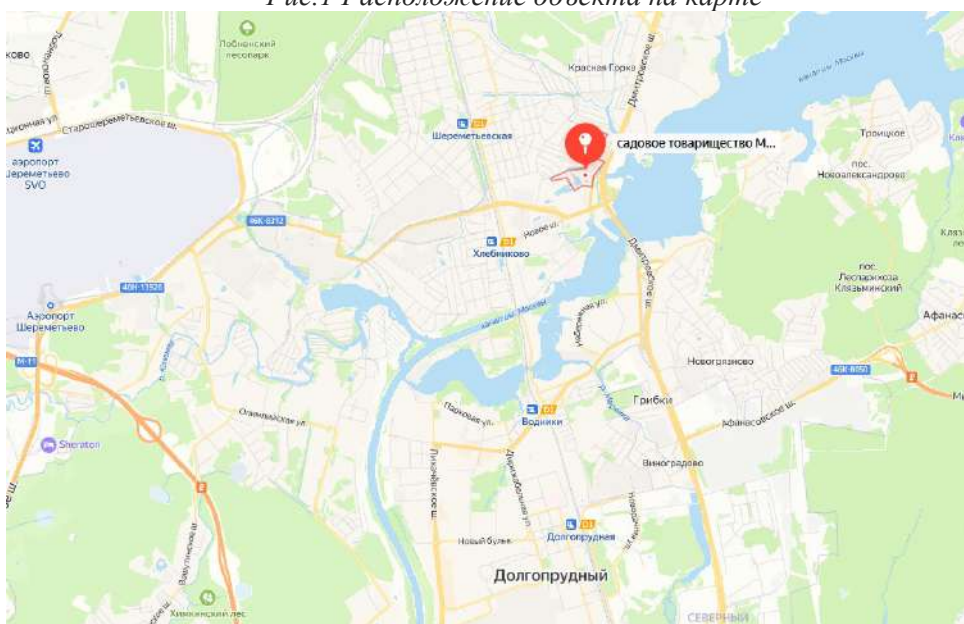


Рис.2 Информация об объектах с официального сайта Росреестр




**Земельный участок**  
 Дата обновления информации: 31.05.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Вид объекта недвижимости            | Земельный участок |
| Статус объекта                      | Актуально         |
| Кадастровый номер                   | 50:42:0030308:185 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 19.11.2005        |
| Форма собственности                 | Частная           |

Характеристики объекта

|                                |                                                                              |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение)         | обл. Московская, г. Долгопрудный, мкр. Хлебниково, СНТ "Мичуринск-4", уч. 70 |
| Площадь, кв. м                 | 1133                                                                         |
| Категория земель               | Земли населенных пунктов                                                     |
| Вид разрешенного использования | садовый участок                                                              |

Сведения о кадастровой стоимости

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 2998937.70 |
| Дата определения            | 01.01.2022 |
| Дата внесения               | 26.12.2022 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

|                                                     |                                                                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 50:42:0030308:185-50/001/2018-2 от 08.11.2018         |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Ипотека в силу закона № 50:42:0030308:185-50/001/2018-3 от 08.11.2018 |


**Здание**  
 Дата обновления информации: 27.11.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Вид объекта недвижимости            | Здание            |
| Статус объекта                      | Актуально         |
| Кадастровый номер                   | 50:42:0030308:484 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 06.09.2013        |
| Форма собственности                 | Частная           |

Характеристики объекта

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение) | Московская область, г. Долгопрудный, мкр. Хлебниково, СНТ "Мичуринск-4", уч. 70 |
| Площадь, кв. м         | 69.5                                                                            |
| Назначение             | Нежилое                                                                         |
| Количество этажей      | 2                                                                               |
| Материал наружных стен | Из прочих материалов                                                            |

Сведения о кадастровой стоимости

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 1104047.19 |
| Дата определения            | 01.01.2023 |
| Дата внесения               | 26.11.2023 |

Ранее присвоенные номера

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Инвентарный номер | нет                   |
| Условный номер    | 50-50-42/025/2007-257 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

|                                                     |                                                                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 50:42:0030308:484-50/001/2018-2 от 08.11.2018         |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Ипотека в силу закона № 50:42:0030308:484-50/001/2018-3 от 08.11.2018 |

## **7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)**

**Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)** позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

**Максимальная эффективность** (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование и др.) было установлено, что Объект оценки используется в соответствии с разрешенным видом использования.

**Физическая возможность** - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками Объекта оценки (местоположение, инженерно - геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза Объекта оценки не проводилась. Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунта.

### **Вывод:**

Таким образом, на основании вышеизложенного, учитывая цели оценки и предполагаемое использование результатов оценки, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта будет являться использование в соответствии с видом его фактического использования, которое является, согласно документам, и разрешенным – **загородная недвижимость**. Вывод сделан с учетом законодательно разрешенного, физически осуществимого, финансово обоснованного и обеспечивающего наивысшую стоимость недвижимости варианта.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.10 ФСО №7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определялся оценщиком из принципа достаточности (п.11 ФСО №7).

Информация, полученная в результате анализа рынка, используется при определении промежуточных и итоговых результатов.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта; Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект – **загородная недвижимость**.

### **Анализ социально-экономического положения РФ по итогам 2024г.<sup>2</sup>**

2024 год стал годом значительных изменений для экономики России, особенно в контексте ключевой ставки, цен на продукты, недвижимости и условий по ипотеке. Экономика пережила ряд потрясений, которые оказали глубокое влияние на ее развитие. Конфликт на территории Украины, продолжение санкций и общая нестабильность вызвали серьезные проблемы у бизнеса и потребителей.

Правительство РФ предприняло ряд шагов для смягчения последствий санкций: увеличило расходы на импортозамещение, поддержало отечественные компании и попыталось переориентировать торговлю с западных рынков на альтернативные направления. Эти меры помогли несколько снизить зависимость России от Запада, но до полной самодостаточности еще далеко.

В течение года Центральный банк России неоднократно пересматривал ключевую ставку в попытке стабилизировать экономическую ситуацию и контролировать инфляцию. В начале года ставка составляла 16%, но к концу года взлетела до рекордного 21%. Большинство экспертов ожидали очередного повышения на декабрьском заседании ЦБ, но регулятор удивил всех, оставив «ключ» на прежнем уровне. Тем не менее заметное увеличение ставки имело важное значение для экономики страны, прямым образом влияя на кредитование, инвестиции и потребительские расходы.

Цены на продукты продолжали расти в 2024 году, что стало значительным бременем для многих российских семей. Основными факторами роста цен стали инфляция, удорожание импортируемых товаров и увеличение затрат на производство. В частности, заметно выросли цены на мясо, молочные продукты, овощи и корнеплоды.

Рынок недвижимости также претерпел существенные изменения. Цены на жилье продолжали расти, особенно в крупных городах. В то же время, условия ипотечного кредитования становились все более неподъемными для населения из-за повышения ключевой ставки.

---

<sup>2</sup>По данным аналитических статей: <https://ngs.ru/text/economics/2025/01/08/74912339/>, <https://объясняем.рф/articles/news/mikhail-mishustin-po-itogam-2024-goda-prirost-vvp-sostavil-okolo-4/>

Рост ставок по ипотечным кредитам до сумасшедших 28-30% привел к снижению доступности жилья. Многие россияне отложили покупку недвижимости в ожидании стабилизации рынка и улучшения экономических условий, переключившись на съемные квартиры. На фоне этого многие эксперты начали предвещать крах строительного рынка в России, а застройщики начали задумываться о внедрении лизинга жилья.

Введение санкций в отношении России оказало серьезное влияние и на автомобильный рынок. Купить автомобиль привычной, особенно европейской марки всё сложнее, а рынок заполнили китайские и отечественные автомобили.

Согласились с таким положением дел далеко не все, поэтому смекалистые россияне вновь обратили внимание на праворульных подержанных «японцев». По данным Минфина Японии, страна только в октябре увеличила экспорт легковых автомобилей в Россию на 45,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По мнению старшего научного сотрудника Института экономики и организации промышленного производства СО РАН Ольги Валиевой, в 2024 году экономика России «выглядела очень неплохо». Рост цен, пояснила эксперт, отражает не только инфляцию, но и активность производителей и поставщиков.

Она также отметила, что внутренний спрос поддерживался на высоком уровне за счет роста зарплат, что стимулировало потребление и привело к повышению цен в сфере услуг.

По предварительной оценке Минэкономразвития, прирост ВВП по итогам 2024 года составил порядка 4%, что было обусловлено высокой инвестиционной и потребительской активностью.

Основным драйвером роста стала обрабатывающая промышленность, прибавив 8% и превывсив изначальный прогноз. В этом секторе доля добавленной стоимости значительно больше, чем при простой продаже сырья. Это подтверждает, что российская экономика становится все более технологичной, отметил глава Правительства.

*Таким образом, социально-экономическое положение РФ по состоянию на дату оценки можно охарактеризовать как условно стабильное.*

### **Анализ рынка загородной недвижимости Московской области по итогам 2024 г.<sup>3</sup>**

Прошедший год для подмосковной "загородки" выдался сложным и неоднозначным, как и для всего рынка недвижимости в целом. Первое полугодие отметилось значительным ростом активности – её поддерживала доступность всех основных льготных ипотечных программ, включая льготную ипотеку на новостройки под 8% годовых, семейную ипотеку и более редкие варианты, такие как ИТ-ипотека. Крупнейшие банки отмечали резкий рост кредитов на ИЖС. Так, в отчете "Сбера" за первое полугодие фигурирует информация о 20800 кредитах против 7200 в таком же периоде 2023 года. Банк ВТБ сообщал о пятикратном росте спроса на кредитование строительства частных домов. Пик активности ипотечных заемщиков пришелся на июнь – последний месяц перед отменой льготной ипотеки на новостройки и пересмотром условия других популярных программ.

Во втором полугодии 2024 года отмечалось охлаждение рынка загородной недвижимости, в итоге годовой рост составил 16% по сравнению с 2023 годом. Конечно, по сравнению с четырехкратным ростом кредитования ИЖС в 2023 году, эта цифра оказалась весьма скромной. Всего же в 2024 году в РФ было выдано кредитов на ИЖС более, чем на 625 млрд рублей. Московская область традиционно оказалась далеко впереди остальных регионов, опережая

<sup>3</sup>По данным аналитических статей <https://www.domzamikad.ru/articles/zagorodnaya-nedvizhimost-podmoskovya-itogi-2024-goda-i-prognozy.html>

ближайшего "соперника" по объемам загородного строительства – Краснодарский край, почти вдвое.

Порядка 75% подмосковной "загородки" приходится на эконом-класс, еще 18% – на поселки комфорт-класса. Высокобюджетное предложение занимает всего около 7% рынка.

Если же смотреть форматы предлагаемой недвижимости, то во всех ценовых сегментах наибольшая доля (в среднем 85%) занимают земельные участки без обязательного подряда – от 59% в элитном сегменте до практически 100 – в "экономе". На долю готовых домов и участков с обязательным подрядом в среднем приходится 15% (в высокобюджетных сегментах – до 26%) от общего объема предложения. В конце рейтинга традиционно сблокированные дома – дуплексы и таунхаусы – от 1% в комфорт классе до 15% – в предложениях элитного жилья. Такое распределение предложения держится уже много лет, являясь устойчивым трендом и в наступившем году здесь вряд ли произойдут сколько-нибудь значимые изменения.

В 2024 году продолжилась и тенденция роста цен на загородную недвижимость. Так, по оценке аналитиков, за последние три года средняя стоимость загородных домов в МО выросла в полтора раза, составив в декабре прошедшего года 14.8 млн. рублей.

Что касается загородной "вторички", то и здесь сохраняются многолетние тенденции. Из 140000 лотов, предлагаемых в конце 2024 года "от владельца" более 2/3 приходится на дачи, и еще почти треть – участки без подряда. Готовые коттеджи, индивидуальные и сблокированные занимают минимальную долю рынка. Как и 2023 году, большая часть из них – низколиквидные лоты, физически или морально устаревшие дома, а также варианты с завышенной ценой. Замещение вымытых годами активного спроса ликвидных коттеджей идет крайне медленно.

Прогнозы на наступивший год делаются весьма осторожно – все будет зависеть от платежеспособного спроса, но вероятнее всего, охлаждение рынка "загородки" после пятилетнего роста продолжится, поскольку ипотечные ставки в течение всего 2025 года обещают оставаться заградительными.

Вместе с тем, в ряде объектов (в первую очередь это касается предложения готовых коттеджей и участков с подрядом) вероятен заметный рост цен. Это связано в первую очередь, с увеличением стоимости строительства – данный показатель оценивается аналитиками на уровне 15-20% в годовом исчислении. В качестве причин называют сезонный рост цен на строительные материалы, ожидаемый рост цен на землю и изменение в системе налогообложения. Так, для компаний, которые считались малым бизнесом и были на так называемой "упрощенке" ставка налога выросла с 6% до 11%.

Также ожидания рынка загородной недвижимости связаны с обязательным введением эскроу-счетов при строительстве по договорам подряда – это произойдет 1 марта 2025 года. По новым условиям, льготная семейная ипотека на ИЖС возможна, если строительство ведется по ФЗ-214 или при оформлении договора подряда с открытием эскроу-счета. Доступность выгодной ипотечной программы скорее всего, приведет к росту спроса на строительство загородных домов и следовательно, к повышению цен.

*Таким образом, активность рынка недвижимости России на дату оценки можно оценить как высокую с учетом влияния социально-экономических факторов.*

## **9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### ***Последовательность определения стоимости объекта оценки***

В соответствии с п.1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной



письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. [N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

#### ***Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки***

В процессе проведения оценки были выполнены следующие работы:

- осмотр, идентификация, фотографирование объекта оценки, сбор первичной информации (данное время включает в себя время, в течение которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте);
- проведение анализа полученной информации и составление плана проведения оценки (после проведения первичной информации по объекту оценки проводится ряд необходимых консультаций и согласований, составление методологии процесса оценки и плана ее проведения);
- анализ информации, полученной от заказчика, необходимой для проведения оценки (получение по заранее составленному списку, необходимых документов и данных от заказчика в указанной оценщиком форме, согласно объему необходимой информации);
- поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки (поиск и анализ информации необходимой для проведения оценки во всех доступных источниках (печатных изданиях, интернет, специализированная литература и т.п.));
- применение трех подходов к оценке объекта оценки (обработка полученной информации, расчет рыночной стоимости по обоснованно выбранным описанным подходам);
- согласование примененных подходов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами и в результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки);
- оформление и передача отчета заказчику (данное время включает в себя оформление расчетов в формате MSWord и передача отчета заказчику).

#### ***Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки***

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при



обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (\*.xlsx или \*.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

#### ***Обоснование выбора подходов и методов оценки***

Согласно ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

В соответствии с п. 2 ФСО V «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике.

Преимущество сравнительного подхода состоит и в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Доходный подход наиболее достоверно отражает риски вложения средств в конкретный объект недвижимости и является эффективным подходом для оценки объектов коммерческой недвижимости, поскольку отражает возможность получения дохода от сдачи объекта в аренду. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных

исследований для определения значений коэффициента капитализации, а также знаний основ финансовой математики.

Затратный подход довольно широко применяется в практике оценке недвижимости. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание объекта, рассматриваются как минимальная экономическая оценка объекта. Затратный подход целесообразно использовать для оценки отдельно стоящих объектов недвижимости и сооружений при отсутствии возможности использования других подходов.

**Выводы:**

Учитывая достаточное количество достоверных данных на рынке аналогичных объектов, оценщиком выбран метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Оценщик отказывается от использования методов доходного и затратного подходов.

## **10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объекта оценки был реализован применением метода сравнения продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют предоставления в административные органы по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках или предложениях.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

### **Выбор единицы сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м<sup>2</sup> площади/1 сот. площади Объекта оценки. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

### **Выбор и описание объектов-аналогов**

Для расчета стоимости 1 единицы площади Оценщиком использованы данные интернет-порталов по продаже недвижимости, проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу аналогичным объектам. Выбор объектов-аналогов был проведен на основании следующих параметров:

- сходное месторасположение,
- сходные условия сделки,
- сходные физические характеристики объектов,
- отсутствие дополнительных обременений или факторов, значительно влияющих на величину стоимости объекта,

По данным параметрам в вышеуказанных источниках были найдены объявления, которые наиболее полно приближены к Объекту оценки по ключевым ценообразующим факторам, Оценщик считает возможным применять их для анализа и расчетов.

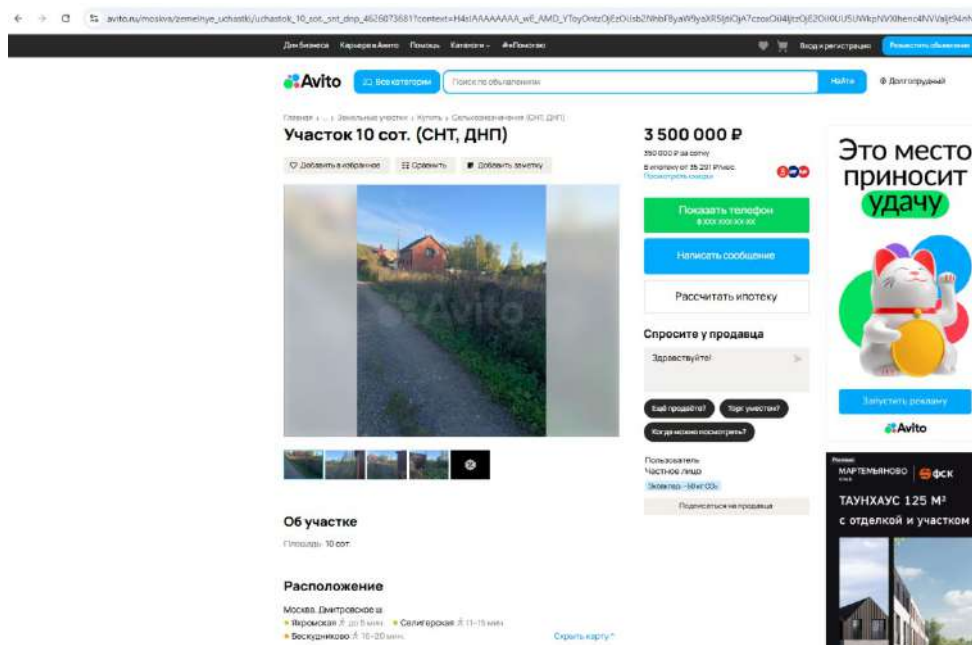
В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам могла быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого. Также для уточнения и верного определения характеристик объектов-аналогов Оценщиком использовались рекомендации Совета экспертов рынка недвижимости.<sup>4</sup>

### **Объекты-аналоги:**

#### **Земельные участки**

##### **Объект-аналог 1.**

[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_4626073681?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wEAMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2Oii0UU5UWkpNVXlhenc4NVVaj94nN8NT8AAAA](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_4626073681?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2Oii0UU5UWkpNVXlhenc4NVVaj94nN8NT8AAAA)



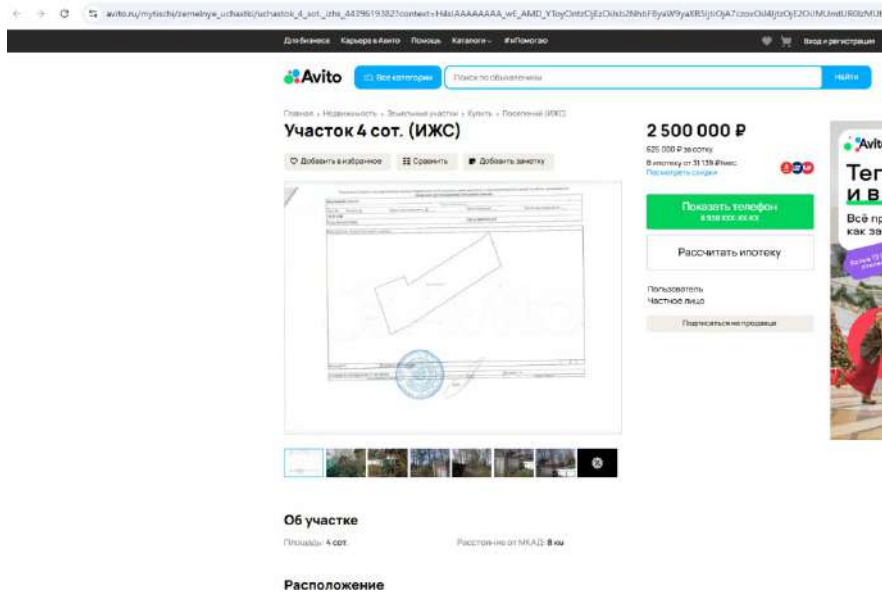
##### **Объект-аналог 2.**

<sup>4</sup>Рекомендации по использованию характеристик аналогов, используемых в качестве ценообразующих факторов. . [http://www.areall.ru/analytical\\_articles/35](http://www.areall.ru/analytical_articles/35)

**ООО «Волан М» Отчет № 51/01-03 зм об оценке рыночной стоимости**

[https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4\\_sot.\\_izhs\\_4439619382?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIMUmtUR0lzMUhKT2ZJTGVuIjt9ADrqVD8A](https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_4439619382?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIMUmtUR0lzMUhKT2ZJTGVuIjt9ADrqVD8A)

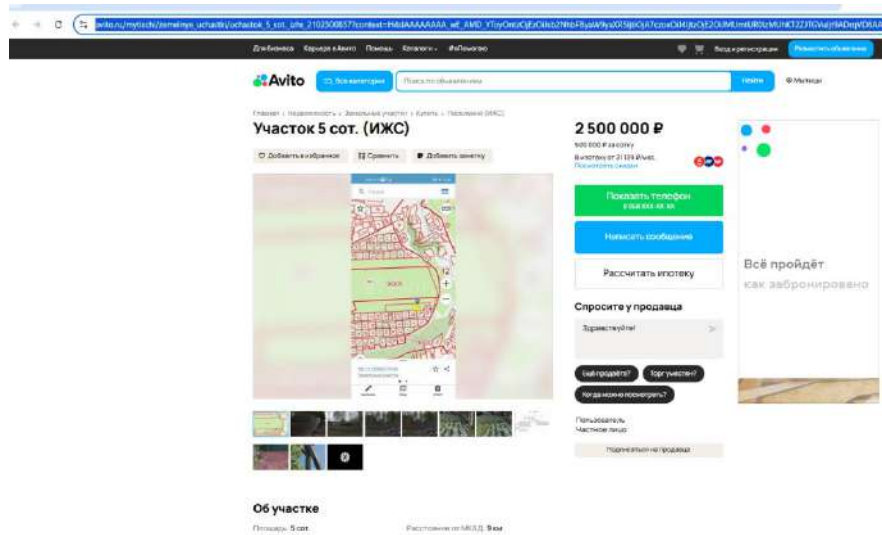
AAA



**Объект-аналог 3.**

[https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_sot.\\_izhs\\_2102300837?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIMUmtUR0lzMUhKT2ZJTGVuIjt9ADrqVD8A](https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_2102300837?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIMUmtUR0lzMUhKT2ZJTGVuIjt9ADrqVD8A)

AAA



**Жилой дом**

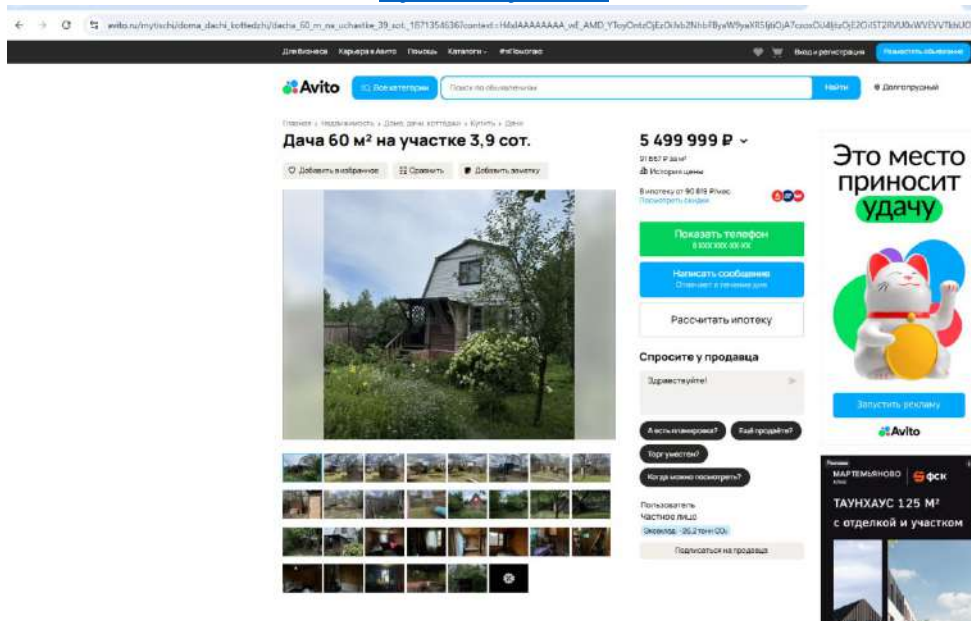
**Объект-аналог 1.**

<https://dolgoprudny.cian.ru/sale/suburban/307717520/>

[https://www.avito.ru/mytisch/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dacha\\_150\\_m\\_na\\_uchastke\\_6\\_sot.\\_4641530029?context=H4sIAAAA AAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJTUTZtOEZVZUEZmdU05S0JKIjt9X9SpLT8AAAA](https://www.avito.ru/mytisch/doma_dachi_kottedzhi/dacha_150_m_na_uchastke_6_sot._4641530029?context=H4sIAAAA AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJTUTZtOEZVZUEZmdU05S0JKIjt9X9SpLT8AAAA)







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

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (элементов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок или предложений изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются, и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию п.22е ФСО №7:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок или предложений на текущий период времени, а также в процессе

исследования рынка, исходя из собственной практики, интервью со специалистами рынка (риэлтерские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на объектах недвижимости и имущественных отношениях).

**Обоснование вносимых корректировок:**

В рамках настоящего отчета корректировка на торг перенесена в самое начало корректировок, что более полное понимание отчета и его проверяемость неспециалистом.

**Корректировка на торг (скидки к ценам предложения, уторгование)**

Скидка к ценам предложения (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

Обусловлено это следующими положениями:

✓ несмотря на существенное развитие рынка недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных (реальных) сделках купли-продажи (сдачи в аренду) участники рынка, в подавляющем большинстве, не раскрывают;

✓ в этих условиях необходимо подходить к оценке стоимости, анализируя все имеющиеся данные, учитывая специфику каждого оцениваемого объекта, каждой сделки и логику участников.

Корректировка по данному фактору проводилась на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №33, 2023 г.) под ред. Е.Е. Яскевича.

| Населенный пункт                                                                                                                                                                                       | Жилая      |               | Торговая     |               | Офисная     |                 | Производственно-складская |               | Земельные участки |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|--------------|---------------|-------------|-----------------|---------------------------|---------------|-------------------|
|                                                                                                                                                                                                        | Аренда     | Продажа       | Аренда       | Продажа       | Аренда      | Продажа         | Аренда                    | Продажа       |                   |
| Среднее по крупным городам                                                                                                                                                                             | 3,9        | 6,7           | 5,6          | 8,6           | 5,6         | 9,4             | 7,0                       | 10,8          | 10,9              |
| Среднее по средним городам                                                                                                                                                                             | 5,3        | 8,8           | 6,4          | 9,8           | 6,5         | 10,4            | 7,2                       | 11,2          | 12,2              |
| <b>Небольшие города и населенные пункты</b>                                                                                                                                                            |            |               |              |               |             |                 |                           |               |                   |
| Московская область                                                                                                                                                                                     | 5-7<br>(6) | 8-11<br>(9,5) | 6-9<br>(7,5) | 10-12<br>(11) | 7-11<br>(9) | 11-14<br>(12,5) | 8-10<br>(9)               | 12-14<br>(13) | 12-14<br>(13)     |
| Примечание. В скобках указано среднее значение.<br>По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре. |            |               |              |               |             |                 |                           |               |                   |

Для жилых домов размеры данной поправки определялись на основании Сборника оценщика недвижимости (под ред. Л.А.Лейфера), 2024г., сегмент «Жилые дома».

Таблица 299. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов            | Активный рынок   |                        |       |
|---------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                           | Среднее значение | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов |                  |                        |       |
| 1. Дачи                   | 9,1%             | 8,0%                   | 10,1% |
| 2. Дома                   | 7,9%             | 7,0%                   | 8,7%  |
| 3. Таунхаусы              | 8,4%             | 7,5%                   | 9,2%  |
| 4. Коттеджи               | 8,8%             | 7,9%                   | 9,7%  |

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право пользования по договору аренды (право аренды), которые имеют различную стоимость. Корректировка по данному фактору не проводилась.

**Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи (вид сделки, условия сделки)

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на вид использования и (или) зонирование

Категория земель и вид разрешенного использования в первую очередь отражаются на оборотоспособности земельного участка и определяют инвестиционную привлекательность земли, а также возможность дальнейшего развития территории потенциальными инвесторами и девелоперами. При этом ключевым фактором является именно вид разрешенного использования (ВРИ), а не категория земель. Так как категория земель определяет общее целевое назначение участков, а именно ВРИ определяет возможности освоения его использования и связанные с этим ограничения. В отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. В связи с чем в качестве ценообразующего фактора выбран вид разрешенного использования.

В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации выделяют 7 категорий земель, а ст.37 Земельного Кодекса не содержит закрытого перечня видов разрешенного использования.

Объект исследования и объекты-аналоги имеют различными виды разрешенного использования. Для анализа использована классификация Л.А.Лейфера земельных участков по группам.

| №   | Классы земельных участков               | Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10] | Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4   | Земельные участки под жилую застройку   |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.1 | Земельные участки под МЖС               | Земли населенных пунктов                                                | Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов.<br>Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов.<br><del>Земельные участки, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.</del>                                                                                                                                                                |
| 4.2 | Земельные участки под ИЖС               | Земли населенных пунктов<br>Земли с/х назначения                        | Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.<br>Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).<br>Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.<br>Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений |
| 5   | Земельные участки под объекты рекреации | Земли особо охраняемых территорий.<br>Земли населенных пунктов.         | Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения<br>Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками.                                                                                                                                                                                                                     |

Корректировка на местоположение

На стоимость недвижимости оказывает влияние фактор их местоположения – нахождение в определённой территориально-ценовой зоне, а также удалённость от районного или областного центров. Для Московской области на рынке недвижимости в целом одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость является удаленность от МКАД. Стоимость объектов



недвижимости снижается по мере удаления от МКАД. Размеры данной поправки определялись на основании Сборника оценщика недвижимости (под ред. Л.А.Лейфера), 2024г., сегмент «Земельные участки», «Жилые дома».

Таблица 76. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области.

| Расстояние до МКАД, км | аналог  |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|
|                        | <10     | 10 - 20 | 20 - 30 | 30 - 40 | 40 - 50 | 50 - 60 | 60 - 70 | 70 - 80 | 80 - 90 | >90  |
| объект оценки          | <10     | 1,00    | 1,49    | 1,79    |         |         |         |         |         |      |
|                        | 10-20   | 0,67    | 1,00    | 1,20    | 1,36    | 1,49    | 1,60    | 1,70    | 1,79    | 1,87 |
|                        | 20 - 30 | 0,56    | 0,83    | 1,00    | 1,13    | 1,24    | 1,33    | 1,41    | 1,49    | 1,56 |
|                        | 30 - 40 |         | 0,74    | 0,89    | 1,00    | 1,10    | 1,18    | 1,25    | 1,32    | 1,38 |
|                        | 40 - 50 |         | 0,67    | 0,81    | 0,91    | 1,00    | 1,08    | 1,14    | 1,20    | 1,26 |
|                        | 50 - 60 |         | 0,62    | 0,75    | 0,85    | 0,93    | 1,00    | 1,06    | 1,12    | 1,17 |
|                        | 60 - 70 |         | 0,59    | 0,71    | 0,80    | 0,88    | 0,94    | 1,00    | 1,05    | 1,10 |
|                        | 70 - 80 |         | 0,56    | 0,67    | 0,76    | 0,83    | 0,89    | 0,95    | 1,00    | 1,05 |
|                        | 80 - 90 |         | 0,53    | 0,64    | 0,73    | 0,79    | 0,85    | 0,91    | 0,96    | 1,00 |
|                        | >90     |         | 0,51    | 0,62    | 0,70    | 0,76    | 0,82    | 0,87    | 0,92    | 0,96 |

Таблица 49. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости от расстояния до МКАД, данные по Московской области.

| Расстояние до МКАД, км | аналог  |       |       |       |        |         |
|------------------------|---------|-------|-------|-------|--------|---------|
|                        | <20     | 20-40 | 40-60 | 60-80 | 80-100 | 100-140 |
| объект оценки          | <20     | 1,00  | 1,32  | 1,50  | 1,63   | 1,73    |
|                        | 20-40   | 0,76  | 1,00  | 1,14  | 1,24   | 1,32    |
|                        | 40-60   | 0,67  | 0,88  | 1,00  | 1,09   | 1,16    |
|                        | 60-80   | 0,61  | 0,81  | 0,92  | 1,00   | 1,06    |
|                        | 80-100  | 0,58  | 0,76  | 0,86  | 0,94   | 1,00    |
|                        | 100-140 | 0,54  | 0,71  | 0,80  | 0,87   | 0,93    |

#### Общая площадь

Фактор общей площади обусловлен различием стоимости продажи 1 кв. м. (сот., Га) объектов недвижимости разной площади и основывается на том, что с увеличением общей площади стоимость 1 кв. м. уменьшается.

Чем меньше площадь объекта, тем, дороже стоимость одного квадратного метра. Размеры данной поправки определялись на основании Сборника оценщика недвижимости (под ред. Л.А.Лейфера), 2024г., сегменты: «Земельные участки», «Жилые дома».

Таблица 33

| Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России |         |       |       |       |       |        |         |         |         |         |      |
|----------------------------------------------------------------------|---------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|------|
| Площадь, сот.                                                        | аналог  |       |       |       |       |        |         |         |         |         |      |
|                                                                      | 0-10    | 10-30 | 30-50 | 50-70 | 70-90 | 90-110 | 110-130 | 130-150 | 150-170 | 170-200 |      |
| объект оценки                                                        | 0-10    | 1,00  | 1,30  | 1,48  | 1,60  | 1,69   | 1,77    | 1,83    | 1,88    | 1,93    | 1,99 |
|                                                                      | 10-30   | 0,77  | 1,00  | 1,14  | 1,23  | 1,30   | 1,36    | 1,41    | 1,45    | 1,48    | 1,53 |
|                                                                      | 30-50   | 0,67  | 0,88  | 1,00  | 1,08  | 1,14   | 1,19    | 1,23    | 1,27    | 1,30    | 1,34 |
|                                                                      | 50-70   | 0,62  | 0,81  | 0,93  | 1,00  | 1,06   | 1,10    | 1,14    | 1,17    | 1,20    | 1,24 |
|                                                                      | 70-90   | 0,59  | 0,77  | 0,88  | 0,95  | 1,00   | 1,04    | 1,08    | 1,11    | 1,14    | 1,17 |
|                                                                      | 90-110  | 0,57  | 0,74  | 0,84  | 0,91  | 0,96   | 1,00    | 1,04    | 1,07    | 1,09    | 1,12 |
|                                                                      | 110-130 | 0,55  | 0,71  | 0,81  | 0,88  | 0,93   | 0,97    | 1,00    | 1,03    | 1,06    | 1,09 |
|                                                                      | 130-150 | 0,53  | 0,69  | 0,79  | 0,85  | 0,90   | 0,94    | 0,97    | 1,00    | 1,03    | 1,05 |
|                                                                      | 150-170 | 0,52  | 0,67  | 0,77  | 0,83  | 0,88   | 0,91    | 0,95    | 0,97    | 1,00    | 1,03 |
|                                                                      | 170-200 | 0,50  | 0,66  | 0,75  | 0,81  | 0,85   | 0,89    | 0,92    | 0,95    | 0,97    | 1,00 |

Таблица 126. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

| Площадь, кв.м | аналог  |         |         |         |      |
|---------------|---------|---------|---------|---------|------|
|               | <100    | 100-200 | 200-400 | 400-800 | ≥800 |
| объект оценки | <100    | 1,00    | 1,12    | 1,21    | 1,29 |
|               | 100-200 | 0,89    | 1,00    | 1,08    | 1,15 |
|               | 200-400 | 0,83    | 0,93    | 1,00    | 1,07 |
|               | 400-800 | 0,77    | 0,87    | 0,93    | 1,00 |
|               | ≥800    | 0,74    | 0,83    | 0,89    | 0,95 |

Расчет произведен на исходных данных площадью от 8 до 950 кв.м.

#### Корректировка на материал стен здания.

Материал стен здания обуславливает ряд особенностей в будущей эксплуатации, также здания из различных материалов имеют различный спрос и престижность на открытом рынке. Корректировка определялась на основании Сборника оценщика недвижимости (под ред.

Л.А.Лейфера), 2024г., сегменты «Жилые дома». Так как все объекты-аналоги и Объект оценки сопоставимы поданному фактору, корректировка не проводилась (равна «0»).

Таблица 136. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

| Материал стен |                  | аналог          |                  |               |                  |
|---------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|------------------|
|               |                  | кирпичные стены | монолитные стены | блочные стены | деревянные стены |
| объект оценки | кирпичные стены  | 1,00            | 1,07             | 1,13          | 1,25             |
|               | монолитные стены | 0,93            | 1,00             | 1,05          | 1,17             |
|               | блочные стены    | 0,89            | 0,95             | 1,00          | 1,11             |
|               | деревянные стены | 0,80            | 0,85             | 0,90          | 1,00             |

#### Корректировка на состояние здания.

Фактор состояния обусловлен привлекательностью объекта для потенциальных покупателей, а также необходимостью дополнительных вложений. Справочника оценщика недвижимости-2024, под ред.Л.А.Лейфера. Сегмент «Жилые дома».

Таблица 147. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

| Физическое состояние дома |          | аналог  |        |          |
|---------------------------|----------|---------|--------|----------|
|                           |          | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки             | хорошее  | 1,00    | 1,24   | 1,33     |
|                           | удовл.   | 0,81    | 1,00   | 1,08     |
|                           | неудовл. | 0,75    | 0,93   | 1,00     |

#### Корректировка на внутреннюю отделку здания

Фактор состояния обусловлен привлекательностью объекта для потенциальных покупателей, а также необходимостью дополнительных вложений в объект для проведения капитального и косметического ремонта, отделочных работ. Размеры данной поправки определялись на основании Сборника оценщика недвижимости (под ред. Л.А.Лейфера), 2024г. . Так как все объекты-аналоги и Объект оценки сопоставимы поданному фактору, корректировка не проводилась (равна «0»).



Таблица 157. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

| Состояния отделки |                                                              | аналог                                |                                     |                                                              |                                                   |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                   |                                                              | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку) | требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки) |
| объект оценки     | комфортный ремонт (отделка «премиум»)                        | 1,00                                  | 1,16                                | 1,28                                                         | 1,38                                              |
|                   | типовой ремонт (отделка «стандарт»)                          | 0,87                                  | 1,00                                | 1,11                                                         | 1,20                                              |
|                   | требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку) | 0,78                                  | 0,90                                | 1,00                                                         | 1,08                                              |
|                   | требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)            | 0,72                                  | 0,84                                | 0,93                                                         | 1,00                                              |

Корректировка на наличие коммуникаций.

Наличие коммуникаций влияет на стоимость земельного участка и ОКС, так их отсутствие влечет за собой дополнительные траты потенциального покупателя на подключение. При этом играет роль и источник коммуникаций (локальный, централизованный и т.д.)

Размеры данной поправки определялись на основании Сборника оценщика недвижимости (под ред. Л.А.Лейфера), 2024г., сегмент «Жилые дома». Так как все объекты-аналоги и Объект оценки сопоставимы поданному фактору, корректировка не проводилась (равна «0»).

Таблица 203. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение жилого дома», усредненные по городам России.

| 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи |                   | аналог      |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------|-------------------|
|                                 |                   | центральное | без водоснабжения |
| объект оценки                   | центральное       | 1,00        | 1,15              |
|                                 | без водоснабжения | 0,87        | 1,00              |

Таблица 239. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение жилого дома», усредненные по городам России.

| Газоснабжение жилого дома |                   | аналог      |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------|-------------------|
|                           |                   | центральное | без газоснабжения |
| объект оценки             | центральное       | 1,00        | 1,12              |
|                           | без газоснабжения | 0,89        | 1,00              |

Таблица 181. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Отопление жилого дома», усредненные по городам России.

| 1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи |               | аналог |      |
|-----------------------------------------|---------------|--------|------|
| объект оценки                           | электрическое | 1,00   | 1,17 |
|                                         | без отопления | 0,85   | 1,00 |

Таблица 180. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Отопление жилого дома», усредненные по городам России.

| 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи |  | аналог      |         |               |
|------------------------------------|--|-------------|---------|---------------|
| объект оценки                      |  | центральное | газовое | без отопления |
|                                    |  | 1,00        | 1,02    | 1,27          |
|                                    |  | 0,98        | 1,00    | 1,24          |
|                                    |  | 0,79        | 0,81    | 1,00          |

Таблица 182. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Отопление жилого дома», усредненные по городам России.

| 1.Дачи, 2.Дома |  | аналог |               |
|----------------|--|--------|---------------|
| объект оценки  |  | печное | без отопления |
|                |  | 1,00   | 1,08          |
|                |  | 0,93   | 1,00          |

Таблица 219. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация жилого дома», усредненные по городам России.

| 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи |  | аналог      |                 |
|---------------------------------|--|-------------|-----------------|
| объект оценки                   |  | центральная | без канализации |
|                                 |  | 1,00        | 1,15            |
|                                 |  | 0,87        | 1,00            |

Таблица 220. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация жилого дома», усредненные по городам России.

| 1. Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи |  | аналог                 |                 |
|------------------------------------------|--|------------------------|-----------------|
| объект оценки                            |  | септик (выгребная яма) | без канализации |
|                                          |  | 1,00                   | 1,06            |
|                                          |  | 0,94                   | 1,00            |

Таблица 250. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение жилого дома», усредненные по городам России.

| Электроснабжение жилого дома |  | аналог                |                      |
|------------------------------|--|-----------------------|----------------------|
| объект оценки                |  | есть электроснабжение | без электроснабжения |
|                              |  | 1,00                  | 1,12                 |
|                              |  | 0,89                  | 1,00                 |

#### Корректировка на этажность здания.

Этажность здания определяет удобство доступа к тем или иным помещениям, расположенным на разных этажах, к тому же, это – возможность организации пространства внутри дома, например, отделить жилые помещения от подсобных и т.д. Так как все объекты-аналоги и Объект оценки сопоставимы поданному фактору, корректировка не проводилась (равна «0»).

Таблица 11. Шкала интервалов фактора этажности здания

| 1-этажный | 2-этажный | 3-этажный | более 3 этажей |
|-----------|-----------|-----------|----------------|
| 0,98      | 1,00      | 1,00      | 1,03           |

Таблица 12. Матрица применения корректировки на этажность здания

| Объект оценки  | 1-этажный | 2-этажный | 3-этажный | более 3 этажей |
|----------------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| Объект-аналог  |           |           |           |                |
| 1-этажный      | 1,00      | 1,02      | 1,02      | 1,05           |
| 2-этажный      | 0,98      | 1,00      | 1,00      | 1,03           |
| 3-этажный      | 0,98      | 1,00      | 1,00      | 1,03           |
| более 3 этажей | 0,95      | 0,97      | 0,97      | 1,00           |

#### Корректировка на долю ЗУ в стоимости ЕОН.

При продаже зданий и сооружений в абсолютном большинстве случаев передается и право собственности на земельный участок под строением. Поэтому для расчета чистой стоимости зданий и сооружений, необходимо уменьшить стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) на долю стоимость земельного участка в ней. Корректировка рассчитана на основании Сборника корректировок совета экспертов рынка недвижимости. Сегмент – Земельные участки.

- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)
- ВРИ 3,9,13 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению)

Таблица 10. Стоимость доли земельного участка в едином объекте недвижимости

| Вид объекта  | Наиболее типичное значение, % | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % |
|--------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| ВРИ 3,9,13   | 7,5                           | 5                       | 10                       |
| ВРИ 5,6,7,17 | 12,5                          | 10                      | 15                       |
| ВРИ 1        | 12                            | 8                       | 16                       |
| ВРИ 2,4      | 30                            | 15                      | 70                       |
| Земли с/х*   | 10                            | 2                       | 15                       |

\*для подсегментов с возможностью возведение объектов капитального строительства

Корректировка на дату.

Корректировка на дату применена к объектам-аналогам по мере необходимости, на основании индекса потребительских цен. Источник информации: официальный портал Росстата. URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>.

Подробный расчет стоимости объектов оценки приведен в таблицах ниже.

Табл.8а Расчет рыночной стоимости земельного участка с К№50:42:0030308:185

| Характеристики                                | Объект оценки                                                                           | Аналог №1                              | Аналог №2                        | Аналог №3                        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Общая площадь, кв.м.                          | 1 133                                                                                   | 1 000                                  | 400                              | 500                              |
| Цена предложения, руб.                        | определяется                                                                            | 3 500 000                              | 2 500 000                        | 2 500 000                        |
| Цена предложения, руб./кв.м.                  | определяется                                                                            | 3500                                   | 6250                             | 5000                             |
| Торг                                          |                                                                                         | есть                                   | есть                             | есть                             |
| Корректировка                                 | -                                                                                       | -13%                                   | -13%                             | -13%                             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.            | -                                                                                       | 3045                                   | 5437,5                           | 4350                             |
| Передаваемые права                            | Право собственности без ограничений                                                     |                                        |                                  |                                  |
| Корректировка                                 | -                                                                                       | 0%                                     | 0%                               | 0%                               |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.            | -                                                                                       | 3045                                   | 5437,5                           | 4350                             |
| Условия сделки и финансирования               |                                                                                         | Типичные для рынка                     | Типичные для рынка               | Типичные для рынка               |
| Корректировка                                 | -                                                                                       | 0%                                     | 0%                               | 0%                               |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.            | -                                                                                       | 3045                                   | 5437,5                           | 4350                             |
| Месторасположение/ расстояние до МКАД, км     | Московская область, г. о. Долгопрудный, мкр. Хлебниково, СНТ "Мичуринец-4", уч. 70/13км | Московская обл., г.о. Дмитровский/20км | Московская обл., г.о. Мытищи/8км | Московская обл., г.о. Мытищи/9км |
| Корректировка                                 | -                                                                                       | 0%                                     | -33,0%                           | -33,0%                           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.            | -                                                                                       | 3045                                   | 3643,125                         | 2914,5                           |
| Рельеф, форма:                                | Без особенностей                                                                        | Без особенностей                       | Без особенностей                 | Без особенностей                 |
| Корректировка                                 | -                                                                                       | 0,00%                                  | 0,00%                            | 0,00%                            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.            | -                                                                                       | 3045                                   | 3643,125                         | 2914,5                           |
| Площадь                                       | 1 133                                                                                   | 1 000                                  | 400                              | 500                              |
| Корректировка                                 | -                                                                                       | -23,00%                                | -23,00%                          | -23,00%                          |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.            | -                                                                                       | 2344,65                                | 2805,21                          | 2244,17                          |
| Дополнительные факторы, влияющие на стоимость | Нет                                                                                     | Нет                                    | Нет                              | Нет                              |

**ООО «Волан М» Отчет № 51/01-03 зм об оценке рыночной стоимости**

|                                                                                   |   |       |                  |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---|-------|------------------|-------|
| Относительная<br>валовая<br>корректировка                                         | - | 0,360 | 0,690            | 0,690 |
| Коэффициент<br>идентичности                                                       | - | 0,640 | 0,310            | 0,310 |
| Весовой коэффициент                                                               | - | 0,508 | 0,246            | 0,246 |
| Рыночная стоимость, 1 кв.м.                                                       |   |       | 2433,24          |       |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки с К№50:42:0030308:185 (округленно), руб.</b> |   |       | <b>2 757 000</b> |       |

**Табл.86 Расчет рыночной стоимости жилого дома с К№50:42:0030308:484**

| Характеристики                        | Объект оценки                                                                          | Аналог №1                                 | Аналог №2                            | Аналог №3                           |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Цена предложения, руб.                | определяется                                                                           | 7 300 000                                 | 16 500 000                           | 5 499 999                           |
| Торг                                  |                                                                                        | есть                                      | есть                                 | есть                                |
| Корректировка                         | -                                                                                      | <b>-9,1%</b>                              | <b>-9,1%</b>                         | <b>-9,1%</b>                        |
| Скорректированная цена, руб.          | -                                                                                      | 6 635 700                                 | 14 998 500                           | 4 999 499                           |
| Тип Объекта                           | Здание                                                                                 | ЕОН (Здание+участок)                      | ЕОН (Здание+участок)                 | ЕОН (Здание+участок)                |
| Корректировка                         | -                                                                                      | <b>-15,00%</b>                            | <b>-15,00%</b>                       | <b>-15,00%</b>                      |
| Скорректированная стоимость, руб.     | -                                                                                      | 5 640 345                                 | 12 748 725                           | 4 249 574                           |
| Площадь, кв.м.                        | 69,5                                                                                   | 62,9                                      | 150,0                                | 60,0                                |
| Цена за 1 кв.м. Объекта, руб./кв.м.   |                                                                                        | 89 672                                    | 89 672                               | 89 672                              |
| Передаваемые права                    | Право собственности без ограничений                                                    | Право собственности без ограничений       | Право собственности без ограничений  | Право собственности без ограничений |
| Корректировка                         | -                                                                                      | -0,00%                                    | -0,00%                               | -0,00%                              |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.    | -                                                                                      | 89 672                                    | 89 672                               | 89 672                              |
| Условия сделки                        | Обычные                                                                                | Обычные                                   | Обычные                              | Обычные                             |
| Корректировка                         | -                                                                                      | 0,00%                                     | 0,00%                                | 0,00%                               |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.    | -                                                                                      | 89 672                                    | 89 672                               | 89 672                              |
| Месторасположение /расстояние до МКАД | Московская область, г.о. Долгопрудный, мкр. Хлебниково, СНТ "Мичуринец-4", уч. 70/13км | Московская область, г.о. Долгопрудный/9км | Московская область, г.о. Мытищи/14км | Московская обл., г.о. Мытищи/9км    |
| Корректировка                         | -                                                                                      | 0,00%                                     | 0,00%                                | 0,00%                               |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.    | -                                                                                      | 89 672                                    | 89 672                               | 89 672                              |
| Материал стен                         | Из прочих материалов                                                                   | Из прочих материалов                      | Из прочих материалов                 | Из прочих материалов                |
| Корректировка                         | -                                                                                      | 0,00%                                     | 0,00%                                | 0,00%                               |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.    | -                                                                                      | 89 672                                    | 89 672                               | 89 672                              |
| Состояние                             | Удовлетворительное                                                                     | Хорошее                                   | Хорошее                              | Хорошее                             |
| Корректировка                         | -                                                                                      | <b>-19,00%</b>                            | <b>-19,00%</b>                       | <b>-19,00%</b>                      |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.    | -                                                                                      | 72 634                                    | 68 843                               | 57 369                              |
| Уровень внутренней отделки            | Стандарт                                                                               | Стандарт                                  | Стандарт                             | Стандарт                            |



**ООО «Волан М» Отчет № 51/01-03 зм об оценке рыночной стоимости**

|                                                                                   |      |        |                  |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|--------|------------------|--------|
| Корректировка                                                                     | -    | -0,00% | -0,00%           | -0,00% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                | -    | 72 634 | 68 843           | 57 369 |
| Этажность                                                                         | 2    | 2      | 2                | 2      |
| Корректировка                                                                     | -    | 0,00%  | 0,00%            | 0,00%  |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                | -    | 72 634 | 68 843           | 57 369 |
| Площадь, кв.м.                                                                    | 69,5 | 62,9   | 150              | 60     |
| Корректировка                                                                     | -    | 0,00%  | +12,00%          | -0,00% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.                                                | -    | 72 634 | 77 104           | 57 369 |
| Относительная валовая корректировка                                               | -    | 0,281  | 0,401            | 0,281  |
| Коэффициент идентичности                                                          |      | 0,719  | 0,599            | 0,719  |
| Весовой коэффициент                                                               |      | 0,353  | 0,294            | 0,353  |
| Рыночная стоимость, руб./кв.м.                                                    |      |        | 69 036           |        |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки с К№50:42:0030308:484 (округленно), руб.</b> |      |        | <b>4 798 000</b> |        |

В результате проведенного анализа и расчетов, с учетом сделанных допущений, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, составляет:

| № | Наименование                                                                                                                                                                                      | Рыночная стоимость, руб.                                                           |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <b>Земельный участок</b> , общей площадью 1 133 кв. м, кадастровый номер 50:42:0030308:185, расположенный по адресу: обл. Московская, г. Долгопрудный, мкр. Хлебниково, СНТ "Мичуринец-4", уч. 70 | <b>2 757 000</b><br><b>(Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч) рублей</b>      |
| 2 | <b>Жилой дом</b> , площадью 69,5 кв. м, кадастровый номер 50:42:0030308:484, расположенный по адресу: обл. Московская, г. Долгопрудный, мкр. Хлебниково, СНТ "Мичуринец-4", уч. 70                | <b>4 798 000</b><br><b>(Четыре миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей</b> |
|   | <b>Общая стоимость имущества</b>                                                                                                                                                                  | <b>7 555 000 (Семь миллионов пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей</b>              |

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п.3 ФСО V «Подходы и методы оценки»: «при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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».



Поскольку рыночная стоимость объекта оценки определена только одним методом в рамках только одного подхода, его результатам присвоен удельный вес в размере единицы (1).Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки представлено в таблице ниже.

Табл. Согласование результатов

| Подход к оценке | Удельный вес в расчете итоговой стоимости |
|-----------------|-------------------------------------------|
| Сравнительный   | 1                                         |
| Затратный       | 0 (Обоснованно не применялся)             |
| Доходный        | 0 (Обоснованно не применялся)             |

В результате проведенного анализа и расчетов, с учетом сделанных допущений -

**ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
ОЦЕНКИ, СОСТАВИТ:**

| № | Наименование                                                                                                                                                                                      | Рыночная стоимость, руб.                                                           |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <b>Земельный участок</b> , общей площадью 1 133 кв. м, кадастровый номер 50:42:0030308:185, расположенный по адресу: обл. Московская, г. Долгопрудный, мкр. Хлебниково, СНТ "Мичуринец-4", уч. 70 | <b>2 757 000</b><br><b>(Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч) рублей</b>      |
| 2 | <b>Жилой дом</b> , площадью 69,5 кв. м, кадастровый номер 50:42:0030308:484, расположенный по адресу: обл. Московская, г. Долгопрудный, мкр. Хлебниково, СНТ "Мичуринец-4", уч. 70                | <b>4 798 000</b><br><b>(Четыре миллиона семьсот девяносто восемь тысяч) рублей</b> |
| 3 | <b>Общая стоимость имущества</b>                                                                                                                                                                  | <b>7 555 000 (Семь миллионов пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей</b>              |

### **13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Подписавший данный отчет оценщик, настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

- факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и являются следствием, как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;
- оценщик не имеет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемого объекта или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действ.ред.); Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению, в том числе: Федерального стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №200 от 14.04.2022г., стандартами и нормами саморегулируемой Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в актуальной редакции.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, аналогичного имущества;
- В ходе проведения оценки и составления настоящего отчета давления на оценщика со стороны каких-либо лиц не было.

Оценщик: \_\_\_\_\_ /Кузьмина И.А./

Генеральный директор: \_\_\_\_\_ /Алексеев С.К./

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Копии предоставленных Заказчиком документов.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрационного права)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                     |                         |                 |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|
| Лист №                                                                                | Раздел 1                                                                                                                                                                            | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 09.11.2018                                                                            |                                                                                                                                                                                     |                         |                 |                       |
| Кадастровый номер:                                                                    | 50:42:0030308                                                                                                                                                                       |                         |                 |                       |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 50:42:0030308                                                                                                                                                                       |                         |                 |                       |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 18.09.1995                                                                                                                                                                          |                         |                 |                       |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | Кадастровый номер ( )                                                                                                                                                               |                         |                 |                       |
| Адрес:                                                                                | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, мкр. Хлебниково, СНТ "Минуринка-4",<br>уч. 70 |                         |                 |                       |
| Площадь:                                                                              | 1133 кв. м                                                                                                                                                                          |                         |                 |                       |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          | 4570204.76                                                                                                                                                                          |                         |                 |                       |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                  |                         |                 |                       |
| Категория земель:                                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                            |                         |                 |                       |
| Вид разрешенного использования:                                                       | садовый участок                                                                                                                                                                     |                         |                 |                       |
| Статус земли об объекте недвижимости:                                                 | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                          |                         |                 |                       |
| Особые отметки:                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                  |                         |                 |                       |
| Получатель выписки:                                                                   | [подпись]                                                                                                                                                                           |                         |                 |                       |
| ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ                                                            | Ефремова С. А.                                                                                                                                                                      |                         |                 |                       |

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок

|                                                                                                                              |                                                                   |                                 |                 |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Лист №                                                                                                                       | Раздел 2                                                          | Всего листов раздела 2:         | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 09.11.2018                                                                                                                   |                                                                   |                                 |                 |                       |
| Кадастровый номер:                                                                                                           | 50:42:0030308:185                                                 |                                 |                 |                       |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        | 1.1                                                               | [подпись]                       |                 |                       |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                      | 2.1                                                               | [подпись]                       |                 |                       |
| 3. Документы-основания:                                                                                                      | 3.1                                                               | Договор купли-продажи [подпись] |                 |                       |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                         | Ипотека                                                           |                                 |                 |                       |
| ВКС:                                                                                                                         | 08.11.2018                                                        |                                 |                 |                       |
| номер государственной регистрации:                                                                                           | [подпись]                                                         |                                 |                 |                       |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                         | с 08.11.2018 на 14 мес.                                           |                                 |                 |                       |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                  | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083895 |                                 |                 |                       |
| основание государственной регистрации:                                                                                       | Договор купли-продажи земельного участка от 01.11.2018            |                                 |                 |                       |
| 3. Сведения о наличии реестра об отягощении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                   | данные отсутствуют                                                |                                 |                 |                       |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                |                                 |                 |                       |
| ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ                                                                                                   | Ефремова С. А.                                                    |                                 |                 |                       |

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрационного права)Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|                                                                                                                |  |                               |  |                                                                                           |  |                             |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------|--|
| Лист № _____ Раздела 1                                                                                         |  | Всего листов раздела 1: _____ |  | Всего разделов: _____                                                                     |  | Всего листов выписки: _____ |  |
| Дата: 09.11.2018                                                                                               |  |                               |  |                                                                                           |  |                             |  |
| Кадастровый номер: _____                                                                                       |  |                               |  |                                                                                           |  |                             |  |
| Номер кадастрового листа: 50:42:0030308                                                                        |  |                               |  |                                                                                           |  |                             |  |
| Дата присвоения кадастрового номера: 06.09.2013                                                                |  |                               |  |                                                                                           |  |                             |  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 50-50-42/025/2007-257, Инвентарный номер: нет |  |                               |  |                                                                                           |  |                             |  |
| Адрес:                                                                                                         |  |                               |  | Московская область, г.Дзержинский, мкр-н Хлебниково, СНТ "Мигурищи-4", уч.70              |  |                             |  |
| Площадь, м²:                                                                                                   |  |                               |  | 69.5                                                                                      |  |                             |  |
| Назначение:                                                                                                    |  |                               |  | Ижище жилае                                                                               |  |                             |  |
| Назначение:                                                                                                    |  |                               |  | Жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на одном земельном участке |  |                             |  |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:                                                               |  |                               |  | 2                                                                                         |  |                             |  |
| Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:                                                          |  |                               |  | данные отсутствуют                                                                        |  |                             |  |
| Год завершения строительства:                                                                                  |  |                               |  | данные отсутствуют                                                                        |  |                             |  |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                   |  |                               |  | 1057662.12                                                                                |  |                             |  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости:             |  |                               |  | данные отсутствуют                                                                        |  |                             |  |
| Кадастровые номера земельных, водных объектов, расположенных в здании или сооружении:                          |  |                               |  | данные отсутствуют                                                                        |  |                             |  |
| Виды разрешенного использования:                                                                               |  |                               |  | данные отсутствуют                                                                        |  |                             |  |
| Статус земли на объекте недвижимости:                                                                          |  |                               |  | Сведения об объекте недвижимости по состоянию на 09.11.2018, ранее учтенные               |  |                             |  |
| Способы отчуждения:                                                                                            |  |                               |  | Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют                                 |  |                             |  |
| Подписи выписки:                                                                                               |  |                               |  | _____                                                                                     |  |                             |  |
| ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ                                                                                     |  |                               |  | Ефремова С. А.                                                                            |  |                             |  |

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

|                                                                                                                              |  |                                                                     |  |                       |  |                             |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------|--|-----------------------|--|-----------------------------|--|
| Лист № _____ Раздела 2                                                                                                       |  | Всего листов раздела 2: _____                                       |  | Всего разделов: _____ |  | Всего листов выписки: _____ |  |
| Дата: 09.11.2018                                                                                                             |  |                                                                     |  |                       |  |                             |  |
| Кадастровый номер: 50:42:0030308:484                                                                                         |  |                                                                     |  |                       |  |                             |  |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        |  | 1.1. _____                                                          |  |                       |  |                             |  |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                      |  | 2.1. Собственность, № 50:42:0030308:484-50:001/2018-2 от 08.11.2018 |  |                       |  |                             |  |
| 3. Документ-основание:                                                                                                       |  | 3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2018      |  |                       |  |                             |  |
| 4. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:                                                                    |  | 4.1.1. _____                                                        |  |                       |  |                             |  |
| 4.1.1. Вид, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                      |  | с 08.11.2018 на 84 мес.                                             |  |                       |  |                             |  |
| 4.1.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                               |  | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893   |  |                       |  |                             |  |
| 4.1.1. Основание государственной регистрации:                                                                                |  | Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2018           |  |                       |  |                             |  |
| 5. Сведения о наличии ограничений об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                 |  | данные отсутствуют                                                  |  |                       |  |                             |  |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |  | данные отсутствуют                                                  |  |                       |  |                             |  |
| ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ                                                                                                   |  |                                                                     |  | Ефремова С. А.        |  |                             |  |









**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

06.04.2018 г.

№ 2504

**Кузьмина  
Ирина Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 06.04.2018 г.

Реестровый номер 2504

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.04.2018 г.

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000453

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2300SB40R4638  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Страхователь                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Кузьмина Ирина Александровна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                       |
| Дата рождения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 20/03/1990                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                       |
| Место рождения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | г. Фокино Дятьковский р-н Брянская область                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                       |
| Объект страхования:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                       |
| Страховой случай:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда). |                                                                       |
| Застрахованная деятельность):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                       |
| Страховая сумма:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 300 000,00 (Триста тысяч) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                       |
| Страховая премия и порядок ее уплаты:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Период страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Страховая премия за период страхования                                |
| Первый взнос                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно) |
| Второй взнос                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно) |
| Третий взнос                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно) |
| Срок действия Полиса (Договора):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                       |
| Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                       |
| При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                       |
| Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                       |



**Особые условия страхования:**

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.**

**ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК». ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».**

**СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

ИНН 7710026574

КПП 997950001

Р./сч. 40701810600020001241

Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва

БИК 044525225

ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220

Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

А.Н. Мочалова

М. П.

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи/заключения: 31.05.2023

**ПОЛИС**

**к договору страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки № 922/2588086164**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса « 19 » апреля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Страхователь:</b>                                                                             | Общество с ограниченной ответственностью «ВОЛАН М»<br>Юридический адрес: 125239, г.о. Москва, ул. Михалковская, д. 17, кв. 68<br>ОГРН. 1097746637625 ИНН 7743757587<br>E – mail: info@volan-m.ru, volanm@mail.ru тел.: +7 (495) 942-31-11<br>р/с 407028105380040023396 банк ПАО Сбербанк России БИК 044525225                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>1. Срок действия полиса:</b>                                                                  | С 00 часов 00 минут 22.04.2024 г. по 24 часа 00 минут 21.04.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2. Объект страхования:</b>                                                                    | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.04.2024 года. |
| <b>3. Страховой случай:</b>                                                                      | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.                                                                                              |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                                                                       | 30.000.000 (тридцать миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>5. Франшиза:</b>                                                                              | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>6. Страховая премия:</b>                                                                      | 21.586,50 (двадцать одна тысяча пятьсот восемьдесят шесть) рублей и 50 копеек                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>                                                       | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>                                                                 | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности №922/2588086164 от 17.04.2024 г.<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Представитель страховщика:</b> Ладыгина Инна Леонидовна                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Код 16444355                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Страхователь</b><br>М.П. (подпись)                                                            | <b>Страховщик</b><br>М.П. (подпись, печать)<br>Доверенность №РК-Д-707/24/853869 от 19.04.2024 г.<br>21282906                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Услуга оценки рыночной стоимости земельного участка — важная процедура, необходимая для оформления залога, расчёта арендной платы ренты, раздела активов или подготовки ценных бумаг. Она проводится для разных целей: продажи, инвестиций, выделения доли, переоформления при государственной регистрации.



ООО «Волан М» Отчет № 51/01-03 зм об оценке рыночной стоимости

В отчёте указываются все характеристики участка, применяемый метод (чаще всего — сравнительный или метод остатка), а также пример расчёта. Оценка может касаться как недвижимости, так и оборудования, входящего в состав имущественного комплекса предприятия.

Однако оценку можно провести:

- через аккредитованную компанию с доступом к базам рынка;
- самостоятельно — при наличии опыта и понимания методик;
- с помощью создание калькуляторов или консультантов.

На сайте в разделе «главная» публикуются новости, отзывы, аналитика и примеры расчетов. Актуальные контакты для связи, полезная информация и решение задач доступны онлайн. Мы помогаем показать реальную стоимость участка, избежать ошибок, выбрать метод, оформить заявку и создать отчет.