



111024, г. Москва, 2-я улица  
Энтузиастов, дом 3, офис 410  
Тел.8(495)968-33-63

## **ОТЧЕТ № 25-0924.11Б.2**

**Заказчик:** Романова Ольга Геннадиевна

**Исполнитель:** ООО «Союз независимой оценки и экспертизы»

**Дата оценки (дата определения стоимости):** 24 сентября 2025 года

**Дата составления отчета:** 24 сентября 2025 года

**МОСКВА 2025**

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	
Земельный участок общей площадью 1 169,0 кв.м., расположенный по адресу: Мурманская область, МО Терский р-н, бывшее СТ "Солнышко", с кадастровым номером 51:04:0110007:3	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	
Доходный подход (в рублях)	Не применялся, мотивированный отказ
<b>Сравнительный подход (в рублях)</b>	<b>523 000,00</b>
Затратный подход (в рублях)	Не применялся, мотивированный отказ
<b>Итоговая стоимость объекта оценки на 24 сентября 2025 года округленно составляет: 523 000,00 (Пятьсот двадцать три тысячи рублей 00 копеек).</b>	

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор на оказание услуг по оценке № 25-0924.11Б.2 от 24 сентября 2025 года
<b>Объект оценки</b>	Земельный участок общей площадью 1 169,0 кв.м., расположенный по адресу: Мурманская область, МО Терский р-н, бывшее СТ "Солнышко", с кадастровым номером 51:04:0110007:3
<b>Объект недвижимости</b>	Земельный участок
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)</b>	Управленческие решения
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)</b>	24 сентября 2025 года
<b>Дата составления Отчета</b>	24 сентября 2025 года
<b>Место составления</b>	г. Москва
<b>Форма отчета</b>	Письменная

### 2.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт») имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в оценочной деятельности.
- В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчёте.
- Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определению, что убытки, потери и задолженности были

следствием умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Отчет по оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях по состоянию на указанную дату.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

## 2.2. Заявление о соответствии

Оценку провел специалист-оценщик, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами (см. приложение к настоящему Отчету).

Настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися данными:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете, допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях по определению оговоренной цены
- оценка проводилась в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 2.3. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы: заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

### Сведения о заказчике

<i>Фамилия, Имя, Отчество</i>	<b>Романова Ольга Геннадиевна</b>
-------------------------------	-----------------------------------

### Сведения об Исполнителе

<i>Фамилия, Имя, Отчество</i>	<b>Абаштов Геннадий Николаевич</b>
<i>Диплом о профессиональной переподготовке</i>	"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 818062 рег. №: 260 от 28 сентября 2012 года.
<i>Членство в СРО</i>	Саморегулируемая Организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Регистрационный номер 564 от 08.06.2018 года

<i>Страхование ответственности</i>	Полис №922/2771767801 страхования оценщика, выданный Страховым обществом «РЕСО-ГАРАНТИЯ» период действия с 10.03.2025 года по 09.03.2026 года
<i>Квалификационный аттестат</i>	№ 036298-1 от 27 апреля 2024 года
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	9 лет
<i>Информация об организации, с которой оценщик заключил трудовой договор</i>	
<i>Наименование организации</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и экспертизы»
<i>Страхование ответственности организации</i>	Страховая компания ООО «Русское страховое общество «ЕВРОИНС» №ЦО188/25/ГО-ОЦ №3128348 период действия с 22.03.2025 года по 21.03.2026 года
<i>ОГРН</i>	1155005000842
<i>ИНН/КПП</i>	5005061084/772001001
<i>ОКПО</i>	01331325
<i>Регистрационный номер ПФР:</i>	0100004018253
<i>Регистрационный номер ФСС:</i>	502700576850271
<i>Юридический адрес</i>	111024, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Перово, ул. 2-я Энтузиастов, д. 3, помещ. 10/5 (офис 410)
<i>Телефон организации</i>	8(495) 968-33-63
<i>e-mail / сайт</i>	souzocenki@mail.ru souzocenki.ru
<i>Банковские реквизиты:</i>	ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" МОСКВА Р/с 40702810801000013504 К/с 30101810845250000999 БИК: 044525999

**3.1.** Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки – оценщик **Абаштов Геннадий Николаевич**.

**3.2. Применяемые в отчете общие понятия (термины и определения)**

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

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При **установлении затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении **экспертизы отчета** об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Понятие "**рыночная стоимость**", используемое в настоящем отчете определяется в соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следующим образом:

**Рыночная стоимость** означает наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки, и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей - либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При **определении инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

**Цена** является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является историческим фактом вне зависимости от того, была ли она открыто, объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы приписать этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором

относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и (или) продавцом при конкретных обстоятельствах.

**Затраты** являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара, или услуги. Когда производство этого товара (оказание этой услуги) завершено, затраты на них становятся историческим фактом. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение.

**Рынок** представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и (или) услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.

#### **Оценка прав собственности**

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом. Права собственности на оцениваемое имущество не оценивались.

**Недвижимость** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (Ст.130 ГК РФ).

**Корректировки (поправки)** – прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

**Экологическая обстановка** в районе связана с удаленностью Объекта от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.

- хорошая - в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов;
- средняя - в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект;
- неудовлетворительная - в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

**Близость к объектам социально-бытовой сферы** (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечений и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.):

- хорошая - в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов;
- средняя - в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект;
- неудовлетворительная - в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

#### **Классификация помещений по состоянию:**

- Без отделки – состояние, дома, работы, по первичной отделке которой, не производились;
- Требуется серьезного ремонта - полная ревизия коммуникаций, замена покрытия пола, оштукатуривание и покраска стен и потолка, другие серьезные ремонтные работы;
- Требуется ремонта - частичная ревизия коммуникаций, замена отделки стен и потолка;
- Требуется косметического ремонта - устранение отдельных дефектов коммуникаций и отделки стен, потолка, пола;
- Хорошее состояние – дом не требует вложений для использования в качестве жилого помещения;
- Отличное состояние - недавно выполненный ремонт с использованием качественных материалов.

**Восстановительная стоимость** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологии, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость замещения имущества** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

#### **ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт») имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в оценочной деятельности.
- В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчёте.
- Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определению, что убытки, потери и задолженности были следствием умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Отчет по оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях по состоянию на указанную дату.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

#### **4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Оценка выполнена в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 32.07.1998г. №135-ФЗ в актуальной редакции.

Федеральные стандарты оценки:

<b>Наименование стандарта</b>	<b>Дата принятия и реквизиты</b>
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО № I)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО № II)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО № III)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО № IV)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО № V)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № VII)	Утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611

## 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект недвижимости (земельный участок) общей площадью 1 169,0 кв.м., расположенный по адресу: Мурманская область, МО Терский р-н, бывшее СТ "Солнышко", с кадастровым номером 51:04:0110007:3.

**5.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.**

Показатель	Описание или характеристика показателя
<b>Объект</b>	Земельный участок
<b>Кадастровый номер</b>	51:04:0110007:3
<b>Адрес</b>	Мурманская область, МО Терский р-н, бывшее СТ "Солнышко"
<b>Общая площадь (кв.м.)</b>	1 169,0
<b>Разрешенное использование</b>	Для садоводства
<b>Транспортная доступность</b>	Низкая

### Анализ местоположения

#### Мурманская область

**Мурманская область** — субъект Российской Федерации, расположенная на северо-западе России в пределах Кольского полуострова и образованная 28 мая 1938 года. На юге граничит с Карелией, на западе — с Финляндией, на северо-западе — с Норвегией.

Мурманская область расположена в Восточной Европе. Около 70 % территории области занимает Кольский полуостров (его площадь 100 000 км<sup>2</sup>), также в её состав входит континентальная часть, полуострова Рыбачий и Средний, острова Айновские, Великий, Кильдин, Семь островов. Большая часть области расположена за Северным полярным кругом.

На западе граничит с Норвегией и Финляндией, на юге с Республикой Карелия и через Белое море с Архангельской областью. Омывается Белым и Баренцевым морями. Протяжённость — 550 км с запада на восток и 400 км — с севера на юг.

Валовой региональный продукт Мурманской области в 2008 году составил 215,9 миллиардов рублей. В том числе добыча полезных ископаемых — 40,0 млрд руб.; обрабатывающие производства — 33,7 млрд руб.; оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования — 25,9 млрд руб.; транспорт и связь — 24,5 млрд руб., и др.

Хорошо развиты рыбная, горнодобывающая, химическая промышленность и цветная металлургия.

Крупнейшие предприятия области:

- «Апатит» (Апатиты, Кировск) — производство апатитового концентрата
- «Кандалакшский алюминиевый завод» (Кандалакша) — производство первичного алюминия
- «Кольская горно-металлургическая компания» (Мончегорск, Заполярный, Никель) — производство никеля, рафинированной меди, серной кислоты

- «Оленегорский ГОК» (Оленегорск) — производство железорудного сырья
- Ковдорский горно-обогатительный комбинат — производство апатитового, бадделеитового и железорудного концентратов
- «Мурманский траловый флот» (Мурманск) — рыбный промысел.

### Терский район

**Терский район** — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в юго-восточной части Мурманской области.

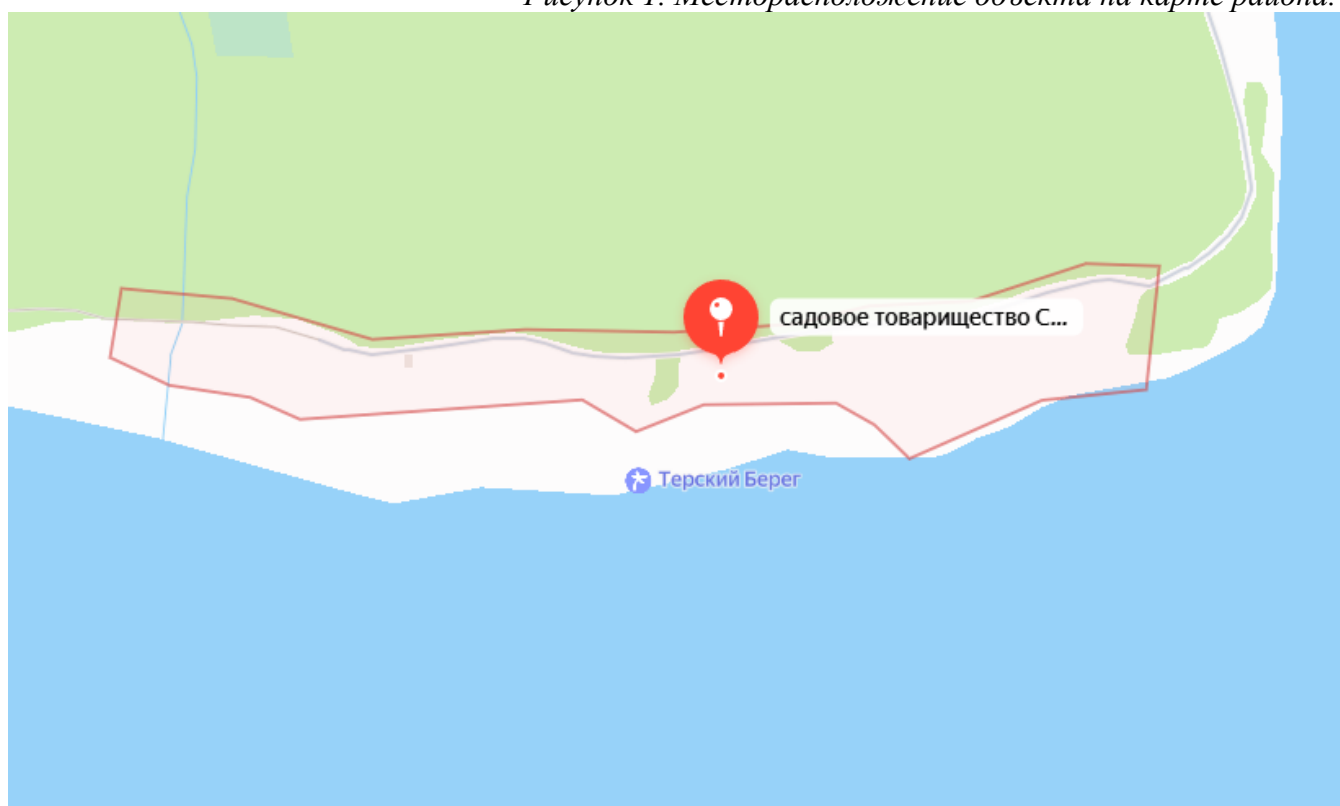
Административный центр — посёлок городского типа Умба.

Территория района расположена на юге Мурманской области. С востока и севера граничит с Ловозерским, с запада — с Кандалакшским, с северо-запада — с Кировским и Апатитским районами области. С юга омывается Белым морем. Площадь района — 19,3 тыс. км<sup>2</sup>.

Район посещает до 3 тысяч иностранных туристов и несколько тысяч российских ежегодно. Спортивная рыбалка на лососёвые — основа туризма. Существует ряд лесопилорам. В районе выращивают картофель, капусту, однолетние травы. Разводят крупный рогатый скот, овец, коз, свиней, кроликов (в личных подсобных хозяйствах). Ведётся добыча гранита, кварцито-песчаника. Существует ряд кустарных камнеобрабатывающих цехов на сувенирные цели.

До Варзуги можно доехать по дороге, которая асфальтирована примерно до Умбы. Через реку в Варзуге нет моста, действует паром. За Варзугой дорога носит условный характер. Из Кандалакши до Умбы и ряда других мест ходят автобусы. В отдаленные восточные сёла Терского района иногда можно добраться из Мурманска на теплоходе «Клавдия Еланская».

Рисунок 1. Месторасположение объекта на карте района.



Источник: <https://yandex.ru/maps>

## 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания),

потребления(использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- \* объекты недвижимости
- \* субъекты рынка
- \* процессы функционирования рынка
- \* механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

### **7.1. Информационной основой состава работ и базисных стоимостных показателей послужила информация:**

#### Базы недвижимости:

- <http://baza-winner.ru>
- <http://www.cian.ru>
- <http://sob.ru>
- <http://www.realto.ru>

#### Периодические издания:

- Из рук в руки
- Недвижимость и цены

#### Сайты агентств недвижимости:

- <https://www.avito.ru>
- <http://www.miel.ru>
- <http://www.mian.ru>
- <http://www.incom.ru> и др.

### **7.2. Обоснование значений или диапазонов значений ценно образующих факторов**

Изменение стоимости недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки.

**Эти факторы делятся на 3 уровня:**

**I уровень. Влияние результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических, политических.**

#### Социальные факторы:

- Свободное время;
- Уровень образования, культуры населения и потребности;
- Плотность заселения;
- Структура населения;

#### Экономические факторы:

- Налоги в обл. недвижимости;
- Финансирование строительства и реконструкция;
- Предложение;
- Спрос;
- Обеспеченность населения объектами общественного назначения;
- Уровень жизни населения;
- Состояние и перспективы строительства;
- Рынок недвижимости (на сколько он развит).

#### Физические факторы:

- Экология;
- Географические факторы;
- Геологические факторы;

- Геодезические факторы (определение формы и размера земли, изменения земной поверхности);
- Сейсмичность (способность недр земли порождать очаги землетрясений) сильно влияет при проектировании зданий и сооружений;
- Технологические решения в области землепользования.

Политические факторы:

- Законодательство об ипотеке;
- Залоговое законодательство;
- Законы о собственности;
- Законы об операциях с недвижимостью;
- Законы в области экологии;
- Закон о залоге;
- Законодательство в области строительства;
- Кадастры;
- Лицензирование риэлторской и оценивающей деятельности;
- Политическая стабильность.

**II уровень. Рассматривает влияние локальных факторов в масштабе города или района.**

Местоположение — транспортная доступность, пешеходная доступность, наличие и состояние коммуникаций (газ, вода, TV), наличие объектов социально-культурного назначения, примыкающее окружение (вид из окна).

Физические характеристики — физические параметры, качество строительства и эксплуатации, наличие коммуникационных услуг, состояние недвижимости, функционированная пригодность и использование, привлекательность и комфортность.

Условия продаж — залоги, заклады, особые условия сделок, мотивы продавцов и покупателей.

Временные факторы — дата оценки и дата известных сделок по аналогам.

Условия финансирования — сроки кредитования, процентные ставки, условия выделения средств.

**III уровень. Влияние факторов, связанных с объектом недвижимости и обуславливающих его характеристики.**

Финансово-эксплуатационные факторы

Архитектурно-конструкторские решения

Планировка и размещение

## 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### *Подходы к оценке*

При проведении оценки, согласно ФСО V, используются три основных подхода:

### *Затратный подход*

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на данную конкретную дату оценки. При этом необходимо учитывать износ оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа.

Применение затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;
- определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;

- расчет итоговой стоимости объекта путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины

Восстановительная стоимость представляет собой стоимость объекта как нового в текущих ценах, без учета износа и соотношения к дате оценки.

Определение рыночной стоимости затратным методом сводится к определению остаточной стоимости объекта, которая равна восстановительной стоимости (или полной стоимости замещения, в случаях, если такой объект на момент оценки не изготавливался) за минусом износа, который складывается из физического, функционального и экономического.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Принимая во внимание объект оценки, Оценщик принял решение не использовать его в рамках данного Отчета.

### ***Доходный подход***

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Применение доходного подхода, по мнению оценщика, в данном случае неэффективно, т.к. неизвестны денежные потоки дохода, их трудно спрогнозировать во времени (в гипотетическом предположении сдачи в аренду).

### ***Сравнительный подход***

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-

аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта- аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам- аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок и предложений по продажам.

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом недвижимости по времени, местоположению, физическим характеристикам и условиям купли-продажи

4. Корректировка цен и запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки.

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки

При сравнительном анализе стоимость объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из конкретных источников (печатные издания, интернет, консультации с сотрудниками риэлтерских контор). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

**Принимая во внимание объект оценки, Оценщик принял решение использовать методы сравнительного подхода.**

**РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№	Элемент сравнения	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/umba/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_630804879?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ3WFF6bjh1cDZSUjZ0WTZzIj90icxRj8AAAA">https://www.avito.ru/umba/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_630804879?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ3WFF6bjh1cDZSUjZ0WTZzIj90icxRj8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/umba/zemelnye_uchastki/uchastok_108_sot._snt_dnp_7594036594?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ3WFF6bjh1cDZSUjZ0WTZzIj90icxRj8AAAA">https://www.avito.ru/umba/zemelnye_uchastki/uchastok_108_sot._snt_dnp_7594036594?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ3WFF6bjh1cDZSUjZ0WTZzIj90icxRj8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/umba/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_4398240297?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ3WFF6bjh1cDZSUjZ0WTZzIj90icxRj8AAAA">https://www.avito.ru/umba/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_4398240297?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ3WFF6bjh1cDZSUjZ0WTZzIj90icxRj8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/umba/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_7308444001?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ3WFF6bjh1cDZSUjZ0WTZzIj90icxRj8AAAA">https://www.avito.ru/umba/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_7308444001?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ3WFF6bjh1cDZSUjZ0WTZzIj90icxRj8AAAA</a>
2	Дата совершения сделки (размещения объявления)		Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025	Сентябрь 2025
3	Объекты	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
4	Адрес	Мурманская область, МО Терский р-н, бывшее СТ "Солнышко"	Мурманская обл., Терский р-н, городское поселение Умба, пгт. Умба	Мурманская обл., Терский р-н, городское поселение Умба, территория Кузрека	Мурманская обл., Терский р-н, городское поселение Умба, территория Кузрека	Мурманская обл., Терский р-н, городское поселение Умба, 47К-011, 40-й километр
5	Общая площадь Земли (кв.м.)	1169,00	1100,00	1080,00	1000,00	900,00
6	Общая стоимость, руб.		350000,00	495000,00	530000,00	450000,00

**Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и**

<b>7</b>	<b>Стоимость одного кв.м.</b>		318,18	458,33	530,00	500,00
<b>8</b>	<b>Поправка на уторговывание</b>		<i>0,99</i>	<i>0,99</i>	<i>0,99</i>	<i>0,99</i>
	Текущая эффективная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>9</b>	<b>Поправка на расположение</b>		1	1	1	1
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>10</b>	<b>Право собственности</b>	Собственник	Собственник	Собственник	Собственник	Собственник
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>11</b>	<b>Условия продажи</b>	Свободная рыночная продажа (прямая)	Свободная рыночная продажа (прямая)	Свободная рыночная продажа (агент)	Свободная рыночная продажа (агент)	Свободная рыночная продажа (прямая)
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>12</b>	<b>Разрешенное использование:</b>	Для садоводства	СНТ	СНТ	СНТ	Для садоводства
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

**Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и**

	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>13</b>	<b>Транспортная доступность:</b>	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
	Дорожная сеть	Да	Да	Да	Да	Да
	Автобусная остановка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>14</b>	<b>Удаление от крупного населенного пункта (км)</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>15</b>	<b>Крупные населенные пункты</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>16</b>	<b>Наличие сооружений</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

**Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и**

	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>17</b>	<b>Состояние участка</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>18</b>	<b>Электрическая сеть</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>19</b>	<b>Водопроводная сеть</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>20</b>	<b>Магистральный газ</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>21</b>	<b>Ограждение (Забор)</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00

**Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и**

	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>22</b>	<b>Круглогодичный въезд</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>23</b>	<b>Пропроходимость</b>	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>24</b>	<b>Поправка на площадь</b>	1169,00	1100,00	1080,00	1000,00	900,00
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		315,00	453,75	524,70	495,00
<b>25</b>	<b>Средний коэффициент поправки</b>		<b><i>1,00</i></b>	<b><i>1,00</i></b>	<b><i>1,00</i></b>	<b><i>1,00</i></b>
<b>26</b>	<b>Произведение поправок</b>		<b><i>0,99</i></b>	<b><i>0,99</i></b>	<b><i>0,99</i></b>	<b><i>0,99</i></b>
<b>27</b>	<b>Итоговая скорректированная стоимость</b>		<b>315,00</b>	<b>453,75</b>	<b>524,70</b>	<b>495,00</b>
<b>28</b>	Сумма корректировок по модулю		1,00	1,00	1,00	1,00

**Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и**

<b>29</b>	Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
<b>30</b>	<b>Средняя скорректированная цена одного кв.м.</b>	<b>447,11</b>				
<b>31</b>	<b>Средняя скорректированная цена продажи объекта, округленно руб.</b>	<b>523000,00</b>				

### 9.1. Согласование стоимости недвижимого имущества

При определении стоимости объекта оценки, был применен только один подход - сравнительный. Обоснование применения сравнительного подхода приведено в разделе 8 настоящего Отчета.

Поскольку применен только один подход, в данном случае согласование не требуется.

На основании проведенных в рамках сравнительного подхода расчетов, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - земельный участок общей площадью 1 169,0 кв.м., расположенный по адресу: Мурманская область, МО Терский р-н, бывшее СТ "Солнышко", с кадастровым номером 51:04:0110007:3 - округленно составляет:

**523 000,00 (Пятьсот двадцать три тысячи рублей 00 копеек).**

*«В процессе формирования цен на рынке действует множество неконтролируемых и непредсказуемых факторов. Случайные продавцы, случайные покупатели, столкновение разных интересов участников рынка — случайный механизм формирования цен сделок. Кроме того, текущая кадастровая стоимость связана с ожиданиями рынка, она зависит от того, насколько те или иные прогнозы раздуваются в средствах массовой информации, влияющих на коллективное поведение участников рынка. В этих условиях само понятие «кадастровая стоимость» носит условный характер. Среднее расхождение оценок кадастровой стоимости может составлять 10–15%»<sup>1</sup>*

## 10. ОТЧЕТ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в отчете факты соответствуют действительности;
  - сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
  - мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом Отчет, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
  - наше вознаграждение ни в какой степени не зависит от каких-либо аспектов Отчет, не связано с полученной величиной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
  - задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- результат оценки признается действительным на дату, указанную в отчете.

Оценщик  
ООО «Союз независимой оценки и экспертизы»



/ Г.Н. Абаштов/

Генеральный директор  
ООО «Союз независимой оценки и экспертизы»



/М.С. Малыгин/



<sup>1</sup> «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика» Лейфер Л.А.

Приложение 1. Документы оценщика и экспертной организации





info@fosoto.ru  
+7 (495) 107-93-70

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

о том, что \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)  
\_\_\_\_\_  
Абаштов Геннадий Николаевич  
(Ф.И.О. оценщика)  
\_\_\_\_\_ является членом Саморегулируемой организации «Союз оценщиков оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 08.06.2018 г. за регистрационным № 564 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ право осуществления оценочной деятельности не приостановлено (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Квалификационный аттестат № 005719-1 выдан 16.03.2018, ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" (Оценка недвижимости)  
Квалификационный аттестат № 016153-3 выдан 21.12.2018, ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" (Оценка движимого имущества)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» сентября 2020 г.  
Дата составления выписки «04» сентября 2020 г.

Президент  
Саморегулируемой организации «Союз  
«Федерация Специалистов Оценщиков»

Скатов М.А.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
 117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
 т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
 mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
 6, Nagomy proezd, Moscow, 117105  
 t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
 mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС № 922/2771767801**  
**страхования ответственности оценщика**


САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/772601001, р/сч 40701810401400000014, «Альфа-Банк» АО г. Москва, БИК: 044525593, к/сч 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Сызрань

Дата выдачи полиса «04» марта 2025 г.

<b>Страхователь:</b>	Абаштов Геннадий Николаевич, дата рождения: 04.05.1989 Адрес по месту регистрации: 429500, Чувашская республика - Чувашия, поселок Кугеси, ул. Советская, д. 62а, кв. 31 Паспорт: 9708 № 713746, выдан: 05.06.2009 Отделом УФМС России по Чувашской Республике в Ленинском районе города Чебоксары Член СРО оценщиков: СРО «СФСО» E-mail: abashtov@yandex.ru тел. +7 (927) 991-14-44
<b>Представитель страховщика:</b>	Воложинова Анна Геннадьевна Код 7170548

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 10.03.2025 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 09.03.2026 г.
<b>2. Объекты страхования:</b>	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
<b>3. Застрахованные работы:</b>	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 10.03.2025 г.
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
<b>5. Страховая сумма:</b>	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
<b>6. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>7. Исключения из страхования:</b>	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расхолами на переделку или доделку работ.
<b>8. Страховая премия:</b>	4 700 (Четыре тысячи семьсот) рублей
<b>9. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Единовременный платеж по 09.03.2025 г. включительно

Страхователь  (Абаштов Г.Н.)

Страховщик  (Андреева Е.А.)





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»  
 ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru  
 294000 Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Планки, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел. В 800 333-86-42, +7 (495) 926-51-00  
 QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»



## ПОЛИС

### страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности № ЦО188/25/ГО-ОЦ№3128348

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности ЦО188/25/ГО-ОЦ№3128348 и на основании Заявления-анкеты на страхование от 20.03.2025 г. в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных Приказом № 448 от 20.11.2019г. (далее – Правила страхования)», заключении договора страхования.

1. Объект страхования	для оценщиков физических лиц, - имущественные интересы оценщика, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или иному третьему лицу; для юридических лиц, оказывающего услуги оценки в соответствии с Законодательством Российской Федерации - имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности.
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 0/100) рублей
4. Лимит возмещения на один страховой случай	-
5. Страховой тариф	0,1% от страховой суммы
6. Страховая премия	5 000,00 рублей
7. Срок страхования	с «22» марта 2025 г. и действует по «21» марта 2026 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Правила страхования 20.11.2019 г. Заявление-Анкета на страхование от «20» марта 2025г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования.
10. Страховщик	ООО РСО «ЕВРОИНС» Юридический адрес: 214000, г. Смоленск, ул. Планки, д.7, эт.2, пом.9 Телефон: +7 (4812) 68-37-00 Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35Б, корп.2, офис 629 Тел./факс: +7 (495) 926-51-55 ИНН/КПП 7714312079/673201001 Банковские реквизиты: р/с 40701810200060000102 в ПАО Банк ВТБ г. Москва к/с 30101810700000000187 БИК 0445251
11. Страхователь	ООО «СОЮЗ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ» Место нахождения: 111024, г. Москва, кв. тер. г. муниципальной округ Перово, ул. 2-я Энтузиастов, д. 3, помещ. 10/5. ИНН/КПП 5005061084/7720010011, ОГРН 1155005000842, р/с 40702810801500013504 в ООО "Банк Точка, к/с 30101810845250000999, БИК : 044525104, тел.84959683363
12. Дата выдачи полиса	«20» марта 2025 г.

Подписывая настоящим Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, осуществляемых любыми способами, в т.ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о возможностях страхования, оказания услуг, осуществления Страховщиком любых операций со Страхователем с помощью средств связи (включая использование с применением СМС-сообщений, электронной почты и иных доступных способов). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

\*Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности\* от «20» ноября 2019 г., получив.

СТРАХОВЩИК:  
 Должность: Советник управляющего директора  
 Должность: «06»/«03»/2024 от 27.04.2024 г.  
 Подпись: Е.В./  
 М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:  
 Подпись:  
 М.П.

Малыгина М.С./М.П.



Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЮЗ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ"**

---

---

---

---

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	5	5	0	0	5	0	0	0	8	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации

**20.09.2024**

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы № 20 по г.Москве**

7	7	2	0
---	---	---	---

---

---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен  
ИНН/КПП

5	0	0	5	0	6	1	0	8	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

/ 

7	7	2	0	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---



## Приложение 2. Объекты аналоги

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 11 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



#### Об участке

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 10,8 сот. (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



#### Об участке

**350 000 Р**

31 818 Р за сотку

Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

александр

Частное лицо  
На Авито с 2011

Документы проверены

Эковклад: -3,18 тонн CO<sub>2</sub>

20 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**495 000 Р**

45 833 Р за сотку

Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Кристина

Частное лицо  
На Авито с 2019

Документы проверены

Эковклад: -14,6 тонн CO<sub>2</sub>

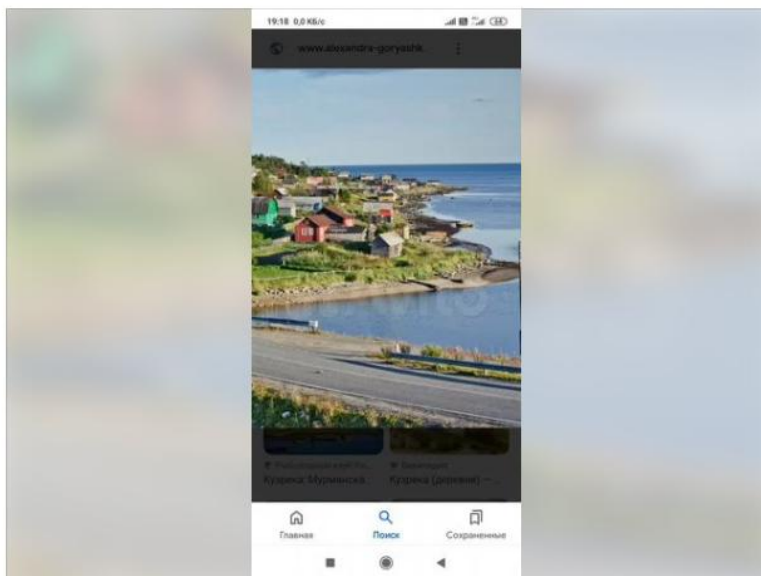
23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)



**530 000 ₽**

53 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 12 500 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



**Показать телефон**  
в xxx xxx-xx-xx

**Написать сообщение**

**Рассчитать ипотеку**

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

**Ещё продаёте?** **Торг уместен?**

**Когда можно посмотреть?**

Пользователь  
Частное лицо

[Подписать на продавца](#)

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)

Дополнительно, дата рождения: 17.05.1957, СНИЛС: 066-136-339 58., по состоянию на 15.05.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	51-04-0110012-115
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для садоводства
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Мурманская обл., МО Терский р-н.
		Площадь:	900 +/- 21
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	31.05.2012
		номер государственной регистрации:	51-51-02/001/2012-479
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, распоряжение которым осуществляет Администрация Терского района для целей ведения садоводства (огородничества, дачного хозяйства), № 2012/236-15, выдан 19.04.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2		Получатель выписки	ГКУ ТО "ЦСПН" г.Иверы Московский район

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации



**450 000 ₽**

50 000 ₽ за сотку

**Показать телефон**  
в xxx xxx-xx-xx

**Написать сообщение**

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

**Ещё продаёте?** **Торг уместен?**

**Когда можно посмотреть?**

Пользователь  
Частное лицо

Эковклад: -1,08 тонн CO<sub>2</sub>

[Подписать на продавца](#)

**Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком**

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



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.08.2025, поступившего на рассмотрение 28.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164694169	
Кадастровый номер:	51:04:0110007:3
Номер кадастрового квартала:	51:04:0110007
Дата присвоения кадастрового номера:	28.02.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	51:04:11 14 22:70
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Мурманская обл., МО Терский р-н, бывшее СТ "Солнышко".
Площадь, м2:	1169
Кадастровая стоимость, руб:	202131.79
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для садоводства (участок № 70)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	ХАЙРУЛЛИНА РАМИЛЯ САЙФУЛЛОВНА, действующий(ая) на основании документа "" МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИЯ ТЕРСКОГО РАЙОНА

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFFB50	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
полное наименование должности			

Общество с ограниченной ответственностью  
«СОЮЗ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ».  
111024, г. Москва, 2-я улица Энтузиастов, дом 3, офис 410  
Тел. +7(495)968-33-63, www.souzocenki.ru

Раздел 2 Лист 2

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

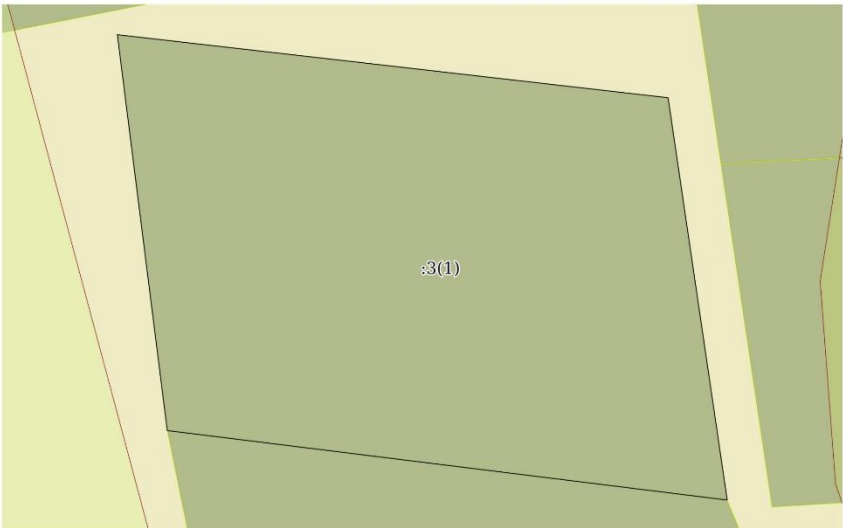
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164694169			
Кадастровый номер:		51:04:0110007:3	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Романова Ольга Геннадиевна, 21.12.1972, г. Небит-Даг Р. Туркмения, Российская Федерация, СНИЛС 069-127-600 72 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 47 00 №256286, выдан 10.08.2001, ОВД Терского района Мурманской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 51-51-02/019/2010-564 28.10.2010 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 22.10.2010
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	12.08.2025 17:02:52	
	номер государственной регистрации:	51:04:0110007:3-51/028/2025-1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП Терского района Управления Федеральной службы судебных приставов по МО, № 32103038/5116 (25166/25/51016-ИП), выдан 11.08.2025, ОСП Терского района Управления Федеральной службы судебных приставов по МО	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2								
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4								
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164694169									
Кадастровый номер:	51:04:0110007:3								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</td> <td></td> </tr> </table>	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют								
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют								
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:									
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:									
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют								
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют								
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют								
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют								
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют								
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют								
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют								

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                  ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
полное наименование должности	<p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BE4B50                  Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                  РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.08.2025г. № КУВИ-001/2025-164694169			
Кадастровый номер:		51:04:0110007:3	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	
полное наименование должности			