



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

ОТЧЕТ № 25-0624.11Б.3

Заказчик: Попазогло Анатолий Дмитриевич

Исполнитель: ООО «Союз независимой оценки и экспертизы»

Дата оценки (дата определения стоимости): 24 июня 2025 года

Дата составления отчета: 24 июня 2025 года

МОСКВА 2025

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Земельный участок общей площадью 2 500,00 кв.м. +/- 17,0 кв.м. с жилым домом общей площадью 48,5 кв.м., расположенный по адресу: Псковская область, р-н Локнянский, СП "Подберезинская волость", д. Избоево, д. 4, с кадастровым номером 60:08:0054301:35	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Доходный подход (в рублях)	Не применялся, мотивированный отказ
Сравнительный подход (в рублях)	718 000,00
Затратный подход (в рублях)	Не применялся, мотивированный отказ
Итоговая стоимость объекта оценки 24 июня 2025 года округленно составляет: 718 000,00 (Семьсот восемнадцать тысяч рублей 00 копеек).	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 25-0624.11Б.3 от 24 июня 2025 года
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 2 500,00 кв.м. +/- 17,0 кв.м. с жилым домом общей площадью 48,5 кв.м., расположенный по адресу: Псковская область, р-н Локнянский, СП "Подберезинская волость", д. Избоево, д. 4, с кадастровым номером 60:08:0054301:35
Объект недвижимости	Земельный участок с жилым домом
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Управленческие решения
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	24 июня 2025 года
Дата составления Отчета	24 июня 2025 года
Место составления	г. Москва
Форма отчета	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 требовании 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>	Попазогло Анатолий Дмитриевич
-------------------------------	--------------------------------------

Сведения об Исполнителе

<i>Фамилия, Имя, Отчество</i>	Абаштов Геннадий Николаевич
<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:

Наименование стандарта	Дата принятия и реквизиты
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 2 500,00 кв.м. +/- 17,0 кв.м. с жилым домом общей площадью 48,5 кв.м., расположенный по адресу: Псковская область, р-н Локнянский, СП "Подберезинская волость", д. Избоево, д. 4, с кадастровым номером 60:08:0054301:35.

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

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект	Жилой дом
Адрес	Псковская область, р-н Локнянский, СП "Подберезинская волость", д. Избоево, д. 4
Общая площадь (кв.м.)	48,5
Назначение объекта недвижимости	Жилое
Транспортная доступность	Хорошая
Кадастровый номер	60:08:0054302:20
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные
Год завершения строительства	1948
Объект	Земельный участок
Адрес	Псковская область, р-н Локнянский, СП "Подберезинская волость", д. Избоево, д. 4
Общая площадь (кв.м.)	2 500,00 кв.м. +/- 17,0 кв.м.
Кадастровый номер	60:08:0054301:35
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

Анализ местоположения

Псковская область

Псковская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Северо-Западного федерального округа.

Административный центр — город Псков.

Регион граничит с Ленинградской, Новгородской, Тверской и Смоленской областями, Беларусью, а также со странами Европейского союза — Эстонией и Латвией. Один из двух субъектов России, имеющих границу с тремя государствами (второй — Республика Алтай, граничащая с Казахстаном, Китаем и Монголией).

Промышленность Псковской области представляет собой многоотраслевой комплекс, насчитывающий 164 крупных и средних предприятия, среднесписочная численность работающих в промышленности за 2019 год — 47 тыс. человек, (около 24,6 % от среднесписочной численности работающих в экономике области).

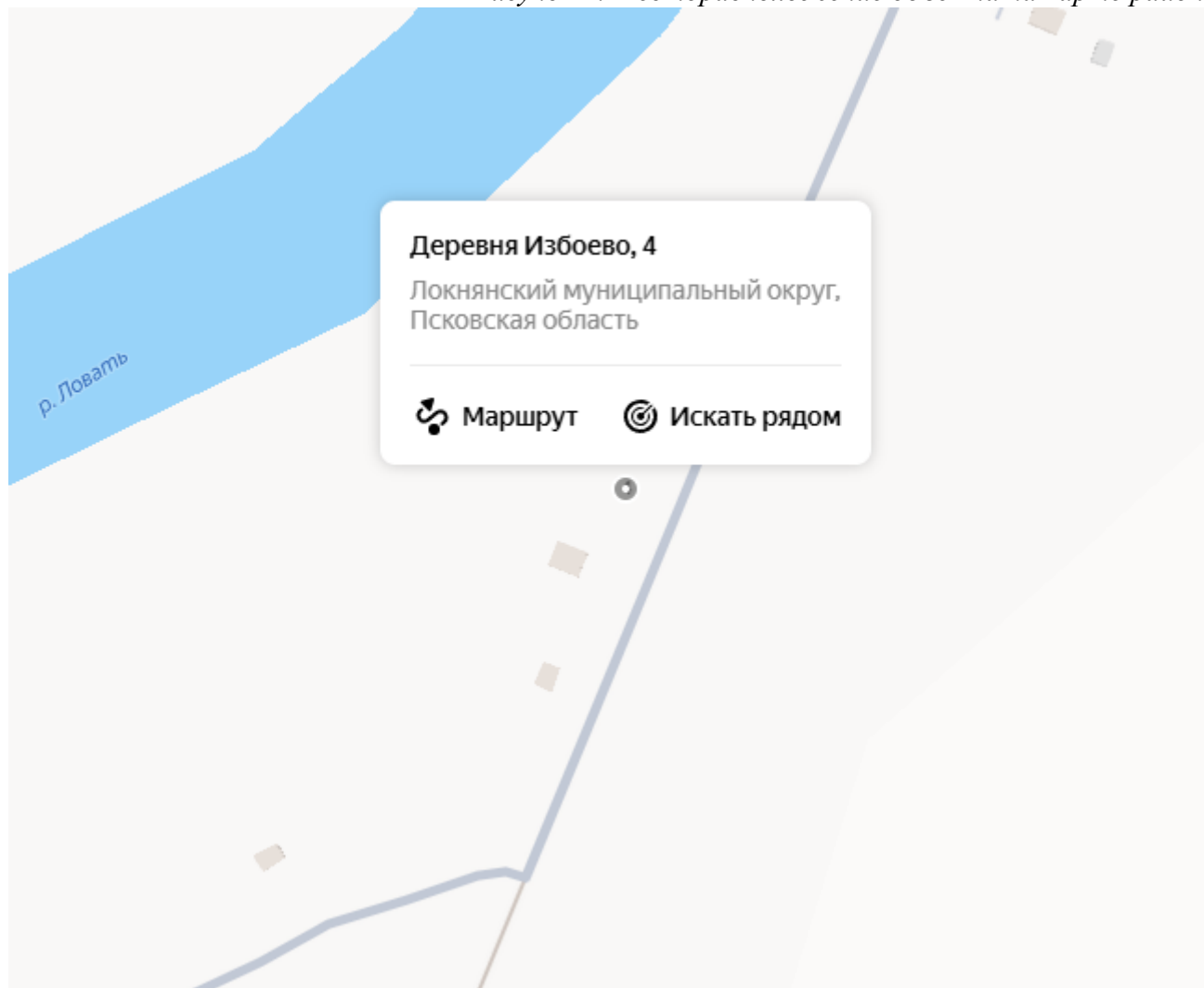
деревня Избоево

Избоево — деревня в Локнянском районе Псковской области России.

Входит в состав Подберезинской волости.

Расположена в 36 км к востоку от райцентра Локня, на правом (противоположном от волостного центра, села Подберезье) берегу реки Ловать.

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, функционирующая пригодность и использование, привлекательность и комфортность.

Условия продаж — залоговые, закладные, 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

№	Элемент сравнения	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Источник информации		https://pskov.domclick.ru/card/sale_house_2058125015	https://pskov.domclick.ru/card/sale_house_2066841422	https://pskov.domclick.ru/card/sale_house_2065242253	https://pskov.domclick.ru/card/sale_house_2064939940
2	Дата совершения сделки (размещения объявления)		Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
3	Объекты	Земельный участок с жилым домом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
4	Адрес	Псковская область, р-н Локнянский, СП "Подберезинская волость", д. Избоево, д. 4	Псковская область, Локнянский район, д. Гоголево	Псковская область, Локнянский район, д. Юхово	Псковская область, Локнянский район, д. Козино (Самолуковская волость)	Псковская область, Локнянский район, д. Старостино
5	Общая площадь земельного участка (кв.м.)	2500,00	4200,00	2700,00	3000,00	1500,00
6	Общая площадь здания (кв.м.)	48,50	34,00	60,00	40,00	50,00
7	Общая стоимость, руб.		550000,00	950000,00	600000,00	750000,00

Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и

8	Стоимость одного кв.м. дома		16176,47	15833,33	15000,00	15000,00
9	Поправка на уторговывание		1,00	1,00	1,00	1,00
10	Текущая эффективная цена		16176,47	15833,33	15000,00	15000,00
11	Поправка на часть дома	Полная	Полная	Полная	Полная	Полная
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		16176,47	15833,33	15000,00	15000,00
12	Поправка на расположение	1	1	1	1	1
	<i>Коэффициент поправки</i>		0,99	0,99	0,99	0,99
	Скорректированная цена		16014,71	15675,00	14850,00	14850,00
13	Вид собственности	Частная	Частная	Частная	Частная	Частная
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		16014,71	15675,00	14850,00	14850,00
14	Условия продажи		Свободная, рыночная (Агент)	Свободная, рыночная (Агент)	Свободная, рыночная (Агент)	Свободная, рыночная (Агент)
	<i>Коэффициент поправки</i>		0,99	0,99	0,99	0,99

Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и

	Скорректированная цена		15854,56	15518,25	14701,50	14701,50
15	Назначение земель	Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>0,98</i>	<i>0,98</i>	<i>0,98</i>	<i>0,90</i>
	Скорректированная цена		15537,47	15207,89	14407,47	13231,35
16	Транспортная доступность:	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
	Дорожная сеть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Автобусная остановка	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		15537,47	15207,89	14407,47	13231,35
17	Удаление от крупного населенного пункта (км)	-	-	-	-	-
	Удаление от шоссе (км)	-	-	-	-	-
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		15537,47	15207,89	14407,47	13231,35

Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и

18	Крупные населенные пункты	-	-	-	-	-
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		15537,47	15207,89	14407,47	13231,35
19	Наличие парковки	н/д	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,01</i>	<i>1,01</i>	<i>1,01</i>	<i>1,01</i>
	Скорректированная цена		15692,84	15359,96	14551,54	13363,66
20	Электрическая сеть	н/д	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,01</i>	<i>1,01</i>	<i>1,01</i>	<i>1,01</i>
	Скорректированная цена		15849,77	15513,56	14697,06	13497,30
21	Водопроводная сеть	н/д	Есть	Есть	Нет	Есть
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,01</i>	<i>1,01</i>	<i>0,98</i>	<i>1,01</i>
	Скорректированная цена		16008,27	15668,70	14403,12	13632,27
22	Канализация	н/д	н/д	Нет	Нет	Нет
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>0,98</i>	<i>0,98</i>	<i>0,98</i>
	Скорректированная цена		16008,27	15355,33	14115,06	13359,63

Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и

23	Магистральный газ	н/д	Нет	н/д	Нет	н/д
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>0,98</i>	<i>1,00</i>	<i>0,98</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		15688,10	15355,33	13832,76	13359,63
24	Теплоснабжение	н/д	Есть	Есть	Нет	Есть
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,01</i>	<i>1,01</i>	<i>0,98</i>	<i>1,01</i>
	Скорректированная цена		15844,98	15508,88	13556,10	13493,22
25	Ограждение (Забор)	н/д	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,01</i>	<i>1,01</i>	<i>1,01</i>	<i>1,01</i>
	Скорректированная цена		16003,43	15663,97	13691,66	13628,16
26	Круглогодичный въезд	н/д	Есть	Есть	Есть	Есть
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,01</i>	<i>1,01</i>	<i>1,01</i>	<i>1,01</i>
	Скорректированная цена		16163,47	15820,61	13828,58	13764,44
27	Шоссе	-	-	-	-	-
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		16163,47	15820,61	13828,58	13764,44
28	Проезжимость	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая	Низкая
	<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		16163,47	15820,61	13828,58	13764,44
29	Состояние здания	н/д	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,01</i>	<i>1,01</i>	<i>0,98</i>	<i>1,01</i>
	Скорректированная цена		16325,10	15978,81	13552,01	13902,08
30	Год постройки	1948	1983	1967	1969	2014
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>0,90</i>	<i>0,98</i>	<i>0,98</i>	<i>1,05</i>
	Скорректированная цена		14692,59	15659,24	13280,97	14597,19
31	Фундамент	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		14692,59	15659,24	13280,97	14597,19
32	Материал стен	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		14692,59	15659,24	13280,97	14597,19
33	Количество этажей	1	1	1	1	2
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,98</i>
	Скорректированная цена		14692,59	15659,24	13280,97	14305,24
34	Внутренняя отделка	н/д	Есть	Есть	Нет	Есть

Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и

	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,01</i>	<i>1,01</i>	<i>0,98</i>	<i>1,01</i>
	Скорректированная цена		14839,52	15815,83	13015,35	14448,29
35	Состояние земельного участка	н/д	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,01</i>	<i>1,01</i>	<i>0,98</i>	<i>1,01</i>
	Скорректированная цена		14987,91	15973,99	12755,04	14592,78
36	Наличие дополнительных сооружений, существенно влияющих на стоимость объекта	н/д	Есть	Есть	н/д	Есть
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,01</i>	<i>1,01</i>	<i>1,00</i>	<i>1,01</i>
	Скорректированная цена		15137,79	16133,73	12755,04	14738,71
37	Поправка на площадь земельного участка	2500,00	4200,00	2700,00	3000,00	1500,00
	<i>Коэффициент поправки</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена		15137,79	16133,73	12755,04	14738,71

Общество с ограниченной ответственностью «Союз независимой оценки и

38	Поправка на площадь дома	48,50	34,00	60,00	40,00	50,00
	<i>Коэффициент поправки</i>		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
	Скорректированная цена		15137,79	16133,73	12755,04	14738,71
39	Средний коэффициент поправки		<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
40	Произведение поправок		<i>0,94</i>	<i>1,02</i>	<i>0,85</i>	<i>0,98</i>
41	Итоговая скорректированная стоимость		15137,79	16133,73	12755,04	14738,71
42	Сумма корректировок по модулю		26,00	18,00	24,00	31,00
43	Весовые коэффициенты		0,23	0,33	0,25	0,19
44	Средняя скорректированная цена одного кв.м.			14799,43		
45	Средняя скорректированная цена продажи объекта, округленно руб.			718000,00		

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 2 500,00 кв.м. +/- 17,0 кв.м. с жилым домом общей площадью 48,5 кв.м., расположенный по адресу: Псковская область, р-н Локнянский, СП "Подберезинская волость", д. Избоево, д. 4, с кадастровым номером 60:08:0054301:35 - округленно составляет:

718 000,00 (Семьсот восемнадцать тысяч 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%»¹

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 коей 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 требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- результат оценки признается действительным на дату, указанную в отчете.

Оценщик
ООО «Союз независимой оценки и экспертизы»

Генеральный директор
ООО «Союз независимой оценки и экспертизы»



 / Г.Н. Абаштов/

 /М.С. Малыхин/

¹ «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика» Лейфер Л.А.

Приложение 1. Документы оценщика и экспертной организации





info@fosgo.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
Абаштов Геннадий Николаевич
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
Абаштов Геннадий Николаевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз оценщиков Специалистов 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, Nagorny proezd, Moscow, 117105
 t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2771767801

страхования ответственности оценщика

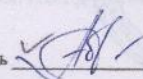
САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/772601001, р/сч 40701810401400000014, «Альфа-Банк» АО г. Москва, БИК: 044525593, №сч 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами 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.

Страхователь:	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@vandex.ru тел. +7 (927) 991-14-44
Представитель страховщика:	Воложинова Анна Геннадьевна Код 7170548

1. Срок действия полиса:	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.
2. Объекты страхования:	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
3. Застрахованные работы:	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.
4. Страховой случай:	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
5. Страховая сумма:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	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 расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	4 700 (Четыре тысячи семьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	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 771432079, ОГРН 10377140337426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru
 294000 Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел. В (800) 333-86-47, +7 (495) 926-51-50
 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), заключили договор 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. Глинки, 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. муниципальный 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 гарантирует соблюдение (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченным им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленных законом способами, и не ч. исключение персональных данных в классическую базу Страховщика, в целях информирования о лимитах страховых продуктов, услуг, осуществляемых Страховщиком при взаимодействии со Страхователем с помощью средств связи (воздействием направлением уведомлений с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). 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., получил.

СТРАХОВЩИК:
 Должность: Советник управляющего директора
 Договорность: 48615-10/2024 от 27.04.2024 г.

М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:

М.П.

Матвейкина 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



1-этажный дом, 34 м², 42 сот.
550 000 ₹
16 176 ₹/м²
Светлана ✓
Показать телефон
Рассчитать ипотеку

Псковская область, Локнянский район, д. Гоголево

Площадь дома 34 м ²	Жилая 25 м ²	Тип участка ИЖС
Площадь участка 42 сот.	Комнат 2	Этажей в доме 1
Тип сделки Свободная продажа	Тип дома Деревянный	Год постройки 1983



1-этажный дом, 60 м², 27 сот.
950 000 ₹
15 833 ₹/м² Хочу скидку
Сергей ✓
Показать телефон
Записаться на просмотр
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?
Подходит под ипотеку?
Когда могу посмотреть?

Псковская область, Локнянский район, д. Юхово

Площадь дома 60 м ²	Тип участка ИЖС	Площадь участка 27 сот.
Комнат 3	Этажей в доме 1	Тип дома Деревянный
Год постройки 1967	Санузел В доме	



1-этажный дом, 48 м², 30 сот.

600 000 ₽

12 500 ₽/м²

Д Дмитрий

Показать телефон

Рассчитать ипотеку



Псковская область, Локнянский район, д. Козино (Самолуковская волость)



Площадь дома
48 м²



Жилая
40 м²



Тип участка
ИЖС



Площадь участка
30 сот.



Комнат
2



Этажей в доме
1



Тип сделки
Свободная продажа



Тип дома
Деревянный



Год постройки
1969



2-этажный дом, 50 м², 15 сот.

750 000 ₽

15 000 ₽/м²

ОБ Ольга Бородулина

Магазин квартир

Показать телефон

Рассчитать ипотеку



Псковская область, Локнянский район, д. Старостино



Площадь дома
50 м²



Жилая
40 м²



Площадь участка
15 сот.



Комнат
2



Этажей в доме
2



Тип сделки
Свободная продажа



Тип дома
Деревянный



Год постройки
2014

Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5678916173

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	60:08:0054302:20

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	60:08:0054302
Дата присвоения кадастрового номера	25.01.2018
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Псковская область, р-н Локнянский, СП "Подберезинская волость", д. Избоево, д. 4
Площадь, м ²	48.5
Назначение	Жилое
Наименование	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	Данные отсутствуют
Год завершения строительства	1948
Кадастровая стоимость, руб	288375.18
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	60:08:0054301:35
Виды разрешённого использования	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Егоров Александр Анатольевич
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют



Лист 1 из 5

Данные актуальны на 16.06.2025



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5678916173

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	60:08:0054302:20

Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости ; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки	Попазогло Анатолий Дмитриевич



Лист 2 из 5

Данные актуальны на 16.06.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	60:08:0054302:20

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Попазогло Анатолий Дмитриевич, 03.12.1982, СНИЛС 212-140-847 04, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 46 20, номер: 890405, выдан: ГУ МВД России по Московской области 10.10.2020
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 60:08:0054302:20-60/095/2021-5, 20.11.2021
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, 09.11.2021
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 3 из 5

Данные актуальны на 16.06.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	60:08:0054302:20

1.2	Правообладатель (правообладатели)	Саханский Вячеслав Юрьевич, 18.11.1977
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 60:08:0054302:20-60/003/2018-3, 20.03.2018
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	20.11.2021, 60:08:0054302:20-60/095/2021-4
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	На государственную регистрацию перехода права собственности не представлено согласие супруга на совершение сделки, необходимое в силу ст.34,35 Семейного кодекса Российской Федерации и в соответствии со ст.256 Гражданского кодекса Российской Федерации.
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 4 из 5

Данные актуальны на 16.06.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	60:08:0054302:20
1.3	Алексеева Нина Александровна, 18.11.1968
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 60:08:0054302:20-60/003/2018-1, 25.01.2018
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	20.03.2018, 60:08:0054302:20-60/003/2018-2
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Перешлите документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



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

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5678918694

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	60:08:0054301:35
Сведения об основных характеристиках объекта	
Номер кадастрового квартала	60:08:0054302
Дата присвоения кадастрового номера	08.11.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Псковская область, м.о. Локнянский, д Избоево, з/у 4
Площадь, м ²	2500, Уточненная площадь, погрешность 17.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	431581.88
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	60:08:0054302:20
Сведения о кадастровом инженере	Егоров Анатолий Яковлевич
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Попазогло Анатолий Дмитриевич



Лист 1 из 4

Данные актуальны на 16.06.2025

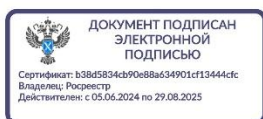
госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5678918694

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок																
Кадастровый номер	60:08:0054301:35																
Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях																	
1.1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели)</td> <td>Попазогло Анатолий Дмитриевич, 03.12.1982, СНИЛС 212-140-847 04, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 46 20, номер: 890405, выдан: ГУ МВД России по Московской области 10.10.2020</td> </tr> <tr> <td>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права</td> <td>Собственность, 60:08:0054301:35-60/095/2021-5, 20.11.2021</td> </tr> <tr> <td>Основание государственной регистрации</td> <td>Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, выдан 09.11.2021</td> </tr> <tr> <td>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права</td> <td>Право на недвижимость действующее</td> </tr> <tr> <td>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа</td> <td>Данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Заявленные в судебном порядке права требования</td> <td>Данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права</td> <td>Данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя</td> <td>Данные отсутствуют</td> </tr> </table>	Правообладатель (правообладатели)	Попазогло Анатолий Дмитриевич, 03.12.1982, СНИЛС 212-140-847 04, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 46 20, номер: 890405, выдан: ГУ МВД России по Московской области 10.10.2020	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 60:08:0054301:35-60/095/2021-5, 20.11.2021	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, выдан 09.11.2021	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
Правообладатель (правообладатели)	Попазогло Анатолий Дмитриевич, 03.12.1982, СНИЛС 212-140-847 04, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 46 20, номер: 890405, выдан: ГУ МВД России по Московской области 10.10.2020																
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 60:08:0054301:35-60/095/2021-5, 20.11.2021																
Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, выдан 09.11.2021																
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее																
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют																
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют																
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют																
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют																



Лист 2 из 4

Данные актуальны на 16.06.2025

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

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5678918694

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	60:08:0054301:35	
1.2	Правообладатель (правообладатели)	Саханский Вячеслав Юрьевич, 18.11.1977
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 60:08:0054301:35-60/003/2018-3, 20.03.2018
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	20.11.2021, 60:08:0054301:35-60/095/2021-4
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	На государственную регистрацию перехода права собственности не представлено согласие супруга на совершение сделки, необходимое в силу ст.34,35 Семейного кодекса Российской Федерации и в соответствии со ст.256 Гражданского кодекса Российской Федерации.
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 3 из 4

Данные актуальны на 16.06.2025

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5678918694

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Земельный участок	
Кадастровый номер	60:08:0054301:35	
1.3	Правообладатель (правообладатели)	Алексеева Нина Александровна, 18.11.1968
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 60:08:0054301:35-60/003/2018-1, 25.01.2018
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	20.03.2018, 60:08:0054301:35-60/003/2018-2
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
 Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 4 из 4

Данные актуальны на 16.06.2025