

ООО «Магнус Эксперт»
ИНН 5027263422, ОГРН от 1185027007703 от 11.04.2018г.
E-mail: i.kuzmina@magnus-expert.ru
Тел. 8 (925)-174-37-80

ОТЧЕТ №0534/24-К

об оценке рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Смоленская область, город Смоленск, садоводческое некоммерческое товарищество «Славутич», земельный участок № 441

Заказчик:	Кузьмина Евгения Аркадьевна
Исполнитель:	ООО «Магнус Эксперт»
Дата оценки:	20 ноября 2024 года
Дата составления отчета:	22 ноября 2024 года



Утверждаю: Генеральный директор
ООО «Магнус Эксперт»

(подпись) *М.П.* (Зайцев В.В.)



2024 г.

Сопроводительное письмо

Уважаемый(-ая) Кузьмина Евгения Аркадьевна!

В соответствии с Договором на оказание услуг по проведению оценки №0534/24-К от 20 ноября 2024 года, заключенного между Лотковым Р.В. и ООО «Магнус Эксперт», определена рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка, расположенного по адресу: Смоленская область, город Смоленск, садоводческое некоммерческое товарищество «Славутич», земельный участок № 441 (право собственности).

Цель оценки: Информирование Заказчика и иных лиц о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Вид стоимости: Рыночная.

Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки): 20 ноября 2024 года

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

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

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по договору №0534/24-К от 20 ноября 2024 года, по состоянию на дату оценки составляет:

192 000 (Сто девяносто две тысячи) руб.

С Уважением,
генеральный директор ООО «Магнус Эксперт»:

Зайцев В.В. _____



Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	7
6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	7
7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	8
8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	8
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)	10
12. АНАЛИЗ РЫНКА	11
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	14
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	16
15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ	24
16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ)	24
17. ПРИЛОЖЕНИЯ	26

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.
Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п.1 п.3 ФСОIV):
Земельный участок, расположенный по адресу: Смоленская область, город Смоленск, садоводческое некоммерческое товарищество «Славутич», земельный участок № 441, право собственности
Ограничение права и/или обременения
Не выявлено
Дата оценки (дата определения стоимости; дата проведения оценки) (п.п.5 п.3 ФСО IV):
20 ноября 2024 года
Дата осмотра
Не проводился ввиду отсутствия доступа к Объекту оценки
Итоговая величина стоимости объекта оценки:
192 000 (Сто девяносто две тысячи) руб.
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:
Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета
Дата составления и порядковый номер отчета:
20 ноября 2024 года, отчет №0534/24-К
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:
Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является договор на оказание услуг по оценке.

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Информация данного раздела приведена в полном соответствии с заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора на оказание услуг по оценке №0534/24-К от 20 ноября 2024 года.

Табл.2 Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п.1 п.3 ФСОIV):
Земельный участок, расположенный по адресу: Смоленская область, город Смоленск, садоводческое некоммерческое товарищество «Славутич», земельный участок № 441, право собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (требования п. 8 ФСО №7):
Объект оценки не имеет состава
Цель оценки (п.п.2 п.3 ФСО IV; ст. 11 №135-ФЗ):
Информирование Заказчика и иных лиц о величине рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости (п.п.4 п.3 ФСО IV):
Рыночная
Дата оценки (дата определения стоимости; дата проведения оценки) (п.п.5 п.3 ФСО IV):
20 ноября 2024 года
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п.3 п. 3 ФСО IV):

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости (п. 3 ФСО II):
<ol style="list-style-type: none">1. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);2. дата оценки 20 ноября 2024 года3. предполагаемое использование объекта – текущее использование;4. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости (п. 22 ФСО II):
Вид стоимости «рыночная» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка:
Отчет об оценке должен быть подготовлен в соответствии со следующими допущениями:
<ol style="list-style-type: none">1. Оценка основана на информации и документах, предоставленных заказчиком, которые предполагаются достоверными.2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.4. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.5. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом отчета об оценке.8. При проведении расчетов оценщик может использовать общепринятое приложение Microsoft Excel. Все расчеты, должны быть выполнены в соответствии с принятыми в данном приложении округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как, для расчетов используются значительно более точные числовые данные.9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием

мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10.В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора, иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в отчете об оценке.
Специальные допущения и иные существенные допущения (п.п.6 п3 ФСО IV):
Специальные допущения и иные существенные допущения отсутствуют.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.п.8 п.3 ФСО IV):
Отсутствуют.
Указание на форму составления отчета об оценке (п.п.9 п.3 ФСО IV):
На бумажном носителе и в форме электронного документа.
Форма предоставления итоговой стоимости (п.п.4 п.4 ФСО IV):
Итоговую величину стоимости представить в виде конкретного числа с округлением согласно математическим правилам округления.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл.3 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия, имя, отчество оценщика:
Кузьмина Ирина Александровна
Номер контактного телефона:
Тел. 8 (910) 577-58-38
Адрес электронной почты:
i.kuzmina@magnus-expert.ru
Почтовый адрес Оценщика:
390010, г. Рязань, ул. Октябрьская, д.35А, офис 2-03
Сведения о членстве Оценщика в одной из саморегулируемых организаций оценщиков.
Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер № 2504 от 06.04.2018 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:
Диплом о профессиональной переподготовке № 772405472959, выдан 16 ноября 2017 года, негосударственным образовательным частным учреждением высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости недвижимости». Квалификационный аттестат № 037567-1, выдан 30 мая 2024 года, федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:
Гражданская ответственность оценщика застрахована: Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №2300SB40R4638, период страхования с 01.06.2023 г. по 31.05.2026 г., выданный Страховым акционерным обществом «ВСК». Страховая сумма составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп
Стаж работы в оценочной деятельности:
с 2014 года
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Трудовой договор №2/2018 от 12.04.2018г. с ООО «Магнус Эксперт» (ИНН 5027263422),
должность – оценщик

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Табл.4 Сведения о заказчике оценки

ФИО:
Кузьмина Евгения Аркадьевна

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Табл.5 Сведения об оценочной компании

Исполнитель:
ООО " Магнус Эксперт"
Место нахождения Исполнителя:
390010, г. Рязань, ул. Октябрьская, д.35А, офис 2-03, помещение Н2, литера А-А1
Контактная информация Исполнителя:
Е-mail: aa.odn@mail.ru Тел. 8 (910) 577-58-38
Банковские реквизиты Исполнителя:
р/с: 40702810510000328786, открыт в АО «Тинькофф Банк», индекс: 123060, г. Москва, Волоколамский проезд, д. 10, стр. 1, ИНН: 7710140679, КПП: 773401001, БИК: 044525974, к/счет: 30101810145250000974 в ГУ Банка России по ЦФО.
ОГРН, дата присвоения:
1185027007703, дата присвоения 11.04.2018 г.
ИНН Исполнителя:
5027263422
Сведения об обязательном страховании при осуществлении оценочной деятельности:
Дополнительное обеспечение ответственности Исполнителя застраховано САО «ВСК» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, на период с 13.04.2024 г. по 12.04.2025 г. (Договор (полис) 2400SB40R3440 от 01.04.2024 г.)

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком не были предоставлены документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Описание Объекта оценки составлено на основании: предоставленной Заказчиком информации и документации, данных открытой информации в сети Интернет.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.¹

Табл.6 Количественные и качественные характеристики объекта оценки – земельного участка

Тип ЗУ:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для садоводства
Площадь	1250 кв.м.
Кадастровый номер:	67:27:0012004:225
Рельеф и форма:	Без особенностей
Ограничение в использовании	Не зарегистрировано
Качество подъезда	Среднее
Транспортная доступность	Средняя

¹ В соответствии с Методическими разъяснениями по проверке достоверности информации <https://srosovet.ru/press/news/291019-2/>

Форма участка	без особенностей
---------------	------------------

Рис.1 Расположение Объекта оценки на карте

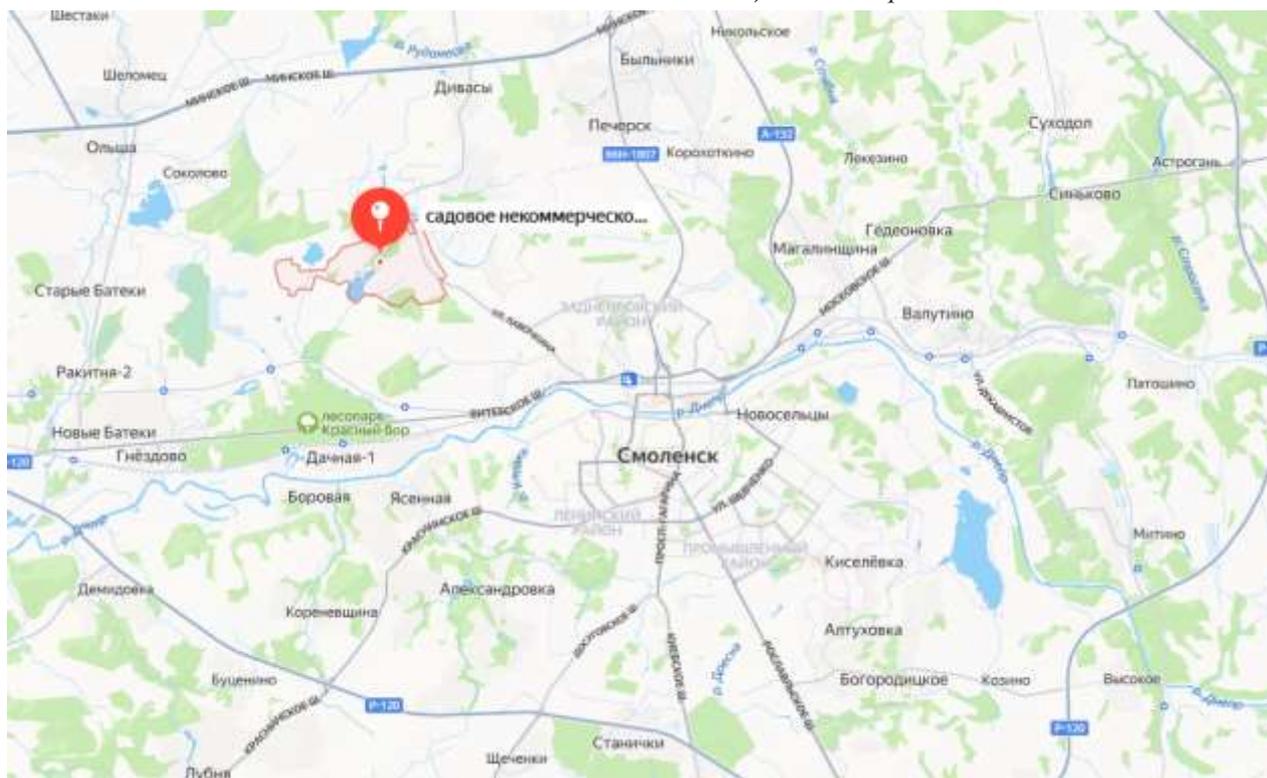


Рис.2 Данные с официального сайта Росреестра rosreestr.ru

ДЕЙСТВИЯ ...

Земельный участок
Дата обновления информации: 18.02.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	67:27:0012004:225
Дата присвоения кадастрового номера	07.10.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение) Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, садоводческое некоммерческое товарищество "Олавутич", земельный участок № 441

Площадь, кв.м 1250

Категория земель Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования для садоводства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	108053.29
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	17.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права Собственность
№ 67:27:0012004:225-67/056/2022-1
от 04.02.2022

10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Табл.7 Допущения и ограничения оценки

1. Оценка основана на информации и документах, предоставленных заказчиком, которые предполагаются достоверными.
2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
4. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке. Разглашение содержания отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
5. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.
7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только с полным текстом отчета об оценке.
8. При проведении расчетов оценщик может использовать общепринятое приложение Microsoft Excel. Все расчеты, должны быть выполнены в соответствии с принятыми в данном приложении округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как, для расчетов используются значительно более точные числовые данные.
9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора, иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в отчете об оценке.

Специальные допущения и иные существенные допущения отсутствуют.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

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

стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п. 15 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Вывод:

Таким образом, на основании вышеизложенного, учитывая цели оценки и предполагаемое использование результатов оценки, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта будет являться использование в соответствии с видом его фактического использования, которое является, согласно документам, и разрешенным.

12. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

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

Анализ социально-экономического положения РФ по итогам 1 полугодия 2024г.²

По оперативным данным Бюро национальной статистики реальный рост валового внутреннего продукта (ВВП) составил 3,3%, ускорившись с 3,2% январе-мае т.г. Улучшение динамики наблюдается как в производстве товаров (с 3,5% до 3,6%), так и в секторе услуг (с 3,1% до 3,3%). Замедление темпов экономического роста по сравнению с прошлым годом связано с влиянием последствий паводков, оказавших ограничивающее воздействие на развитие большинства

²По данным аналитических статей: https://raexpert.ru/researches/regions/economic_regions_1h2024/ 0, <https://m.rusexporter.ru/news/detail/40695/>

секторов экономики, в том числе торговлю, транспорт, логистику и др., в 10 регионах страны, а также сокращением добычи нефти на 1,6%.

В структуре ВВП одним из главных факторов роста экономики является промышленное производство, объем которого увеличился на 2,8%.

Сохраняется устойчивый рост в обрабатывающей промышленности (на 5,1%), который в значительной степени опережает рост в горнодобывающей промышленности (на 0,3%).

Среди отраслей обрабатывающей промышленности обеспечен рост производства в машиностроении на 9,4%, металлургии на 8,3%, химической промышленности на 5,3%, фармацевтической продукции на 14,8% и мебели на 28,3%.

Объем строительных работ составил 2,7 трлн тенге и увеличился на 8,6%, ускорившись на 0,5 процентных пунктов по сравнению с показателем за пять месяцев.

В январе-июне т.г. введено 4,6 млн кв. м. многоквартирных домов, что на 5,9% выше аналогичного периода прошлого года. Доходы региональных бюджетов по итогам шести месяцев 2024 года выросли на 6,5% относительно аналогичного периода 2023-го и составили 9,7 трлн рублей. В региональном разрезе динамика бюджетных доходов разнонаправленная. Доходы продемонстрировали рост в 55 регионах. Динамика расходов региональных бюджетов также разнонаправленная. Расходы за указанный период выросли на 7,0% и составили 8,9 трлн рублей. Рост расходов зафиксирован в 62 регионах.

Агрегированный размер профицита региональных бюджетов составил 758,8 млрд рублей. Государственный долг регионов с начала года сократился на 4,2%, с 3 220,5 до 3 084,8 млрд рублей, уменьшение наблюдается по всем компонентам долга, за исключением иных долговых обязательств: по банковским кредитам снижение составило 20,5%, ценным бумагам – 17,3%, госгарантиям – Индекс физического объема (далее – ИФО) промышленного производства за январь – июнь 2024 года составил 104,4%. Положительная динамика промышленного производства в указанный период зафиксирована в 73 регионах. Лидерами по росту остались те же регионы, что и по итогам I квартала текущего года: Курганская область (+37,2%) и Республика Дагестан (+35,9%). В пятерку лидеров также вошли Чувашская Республика (+24,9%), Калужская область (+21,8%) и Севастополь (+20,8%). Поддержку в увеличении промышленного производства данных регионов оказали преимущественно обрабатывающие производства. В Республике Дагестан позитивная динамика отмечена во всех сферах промышленности. Наиболее существенное снижение показателей промышленности за рассматриваемый период, так же как и за I квартал текущего года, произошло в Республиках Тыва (-21,8%) и Калмыкия (-6,8%), Еврейской АО (-5,8%). Кроме того, в Кемеровской и Сахалинской областях объемы промышленного производства снизились на -4,9 и -4,4% соответственно. 9,6%, бюджетным кредитам – 0,5%.

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

Анализ рынка недвижимости России по итогам 2 квартала 2024 г.³

Во втором квартале 2024 года цены на вторичное жилье в крупных городах России изменились мало. В некоторых регионах наметился тренд на снижение стоимости квартир. Это было связано с сезонным спадом активности, экономической неопределенностью и слабым спросом из-за высоких ипотечных ставок, которые достигают 19–20% годовых.

³По данным аналитических статей

<https://realty.rbc.ru/news/669123a19a79474c17a74ccd?ysclid=izfkv2t5dw503870336>

За апрель — июнь 2024 года спрос на вторичную недвижимость снизился, утверждают аналитики. В среднем по России зафиксировано снижение на 32,2%, а в миллионниках отрицательная динамика составила 34,7%, то есть спрос на квартиры от собственников сократился в 1,5 раза, рассказал коммерческий директор сервиса «Яндекс Недвижимость» Евгений Белокуров.

С начала года в «Авито Недвижимости» наблюдали снижение активности покупателей на вторичном рынке, вызванное ростом ключевой ставки Банка России и последовавшим удорожанием ипотечных кредитов. «Часть спроса из вторички ожидаемо перетекла в новостройки, что стало еще более заметно во втором квартале, когда многие покупатели делали выбор в пользу первичного жилья в стремлении успеть приобрести новостройку до сворачивания массовой льготной ипотеки», — отметил управляющий директор направления вторичной и загородной недвижимости Сергей Еремкин.

Также снижение интереса во многом обусловлено сезонным фактором. В летний период многие продавцы приостанавливают реализацию недвижимости на время отпуска, потребители тоже откладывают покупку на более удобное и подходящее время. «В отличие от рынка новостроек, где перед отменой программы с господдержкой отмечался повышенный спрос, приобретение вторички не зависит от изменений условий льготного кредитования и ориентируется только на рыночные ставки по ипотеке», — резюмировал Евгений Белокуров.

Во втором квартале 2024 года объем предложения продолжил восстанавливаться после резкого уменьшения во втором полугодии 2023 года, утверждают аналитики. «За последний квартал выбор у покупателей в миллионниках вырос на 4% (до 211 тыс. объявлений). Всего за календарный год этот показатель увеличился на 22%. Правда, до цифр прошлого лета рынок так и не восстановился — год назад объем активного предложения составлял 243 тыс. объявлений (на 15% больше, чем сейчас)», — комментирует руководитель «ЦИАН.Аналитики» Алексей Попов.

Рост предложения во втором квартале связан с тем, что на фоне общего снижения спроса квартиры стали медленнее вымываться из экспозиции, уточнил управляющий директор направления вторичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости» Сергей Еремкин. Он подчеркнул, что продавать квартиры при высоких рыночных ставках стало сложнее.

Стоимость предложения на протяжении второго квартала 2024 года практически не менялась, утверждают эксперты. «По выборке из 16 городов-миллионников, а также Московской и Ленинградской областей они выросли на 0,5% за три месяца. Рост постепенно затухал, в июле он составил 0,02%. Несмотря на очень высокие ставки по ипотеке, продавцы оказались не готовы снижать цены. Часть собственников заняла выжидательную позицию и решили пока не продавать квартиры или вывести их на рынок долгосрочной аренды, где ставки вновь начали расти, либо же попробовать себя в сегменте посуточной аренды, где доходность у качественных объектов еще выше», — рассказал Алексей Попов.

В «Яндекс» также заявили о стагнации. «Среди мегаполисов отрицательную динамику продемонстрировали два города. В Перми средняя стоимость «квадрата» вторичного жилья по сравнению с первым кварталом снизилась на 1,5%, до 98 тыс. руб. В Челябинске тоже отмечается сокращение средней стоимости — на 0,1%, до 95 тыс. руб. В других миллионниках мы видим небольшую положительную динамику, однако в половине из них она не превышает 1% и только в трех находится на отметке более 2%. Больше всего медианная стоимость метра вторичного жилья увеличилась в Ростове-на-Дону — на 3,5%, до 113 тыс. руб., в Красноярске — на 2,5%, до 118 тыс. руб., и в Казани — на 2,3%, до 163 тыс. руб.», — рассказал Евгений Белокуров.

«Ситуация с ценами связана с неуверенностью собственников в вопросах ценообразования. Многие продавцы понимают, что приобретение вторички менее доступно части потребителей из-за высоких рыночных ипотечных ставок и отсутствия каких-либо значимых льгот и спецпрограмм, которые есть на рынке новостроек. В результате собственники редко выпускают в экспозицию лоты по завышенной стоимости: они дают реальную стоимость квартиры или даже заранее

немного снижают ее. При этом не исключено, что на момент сделки некоторые объекты вторичной недвижимости еще больше теряют в цене после торга с продавцом», — резюмировал партнер группы SRG Максим Русаков.

По прогнозу опрошенных редакцией аналитиков, цены на вторичном рынке будут стагнировать, но возможно и небольшое снижение. «В дальнейшем в сегменте вторичной недвижимости сохранится тенденция к стагнации стоимости. Пока не ожидается кардинальных изменений, которые могли бы привести к аномалиям. Это возможно в случае снижения ключевой ставки Центробанка, однако оно должно быть ощутимым, чтобы вместе с ключевой ставкой снизились и рыночные ипотечные ставки. Однако в ближайшей перспективе это маловероятно. Скорее всего, стоимость квартир от собственника продолжит колебаться в небольшом диапазоне. Также мы полагаем, что собственники продолжают идти на торг с покупателями, но из-за отмены программы господдержки размер дисконта может немного сократиться», — прогнозирует Белокуров.

В ЦИАН считают, что на вторичном рынке недвижимости в России сформировался тренд на снижение. «В мае сформировался тренд на переход от стагнации к снижению — начали снижаться цены в Москве и Петербурге, стали чаще встречаться случаи заметного понижения витринных цен, чуть дешевле стали новые лоты. Ужесточение условий по ипотеке, в том числе рост спреда между ставками по реально выдаваемым кредитам (почти 20%) и ключевой ставкой ЦБ (16%), слабый спрос в новостройках, летний спад активности должны усилить этот тренд в ближайшие пару месяцев», — резюмировал Попов.

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

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. [N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать

положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В процессе проведения оценки были выполнены следующие работы:

- осмотр, идентификация, фотографирование объекта оценки, сбор первичной информации (данное время включает в себя время, в течение которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте);

- проведение анализа полученной информации и составление плана проведения оценки (после проведения первичной информации по объекту оценки проводится ряд необходимых консультаций и согласований, составление методологии процесса оценки и плана ее проведения);

- анализ информации, полученной от заказчика, необходимой для проведения оценки (получение по заранее составленному списку, необходимых документов и данных от заказчика в указанной оценщиком форме, согласно объему необходимой информации);

- поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки (поиск и анализ информации необходимой для проведения оценки во всех доступных источниках (печатных изданиях, интернет, специализированная литература и т.п.));

- применение трех подходов к оценке объекта оценки (обработка полученной информации, расчет рыночной стоимости по обоснованно выбранным описанным подходам);

- согласование примененных подходов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами и в результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки);

- оформление и передача отчета заказчику (данное время включает в себя оформление расчетов в формате MSWord и передача отчета заказчику).

Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

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

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

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

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

Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

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

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

Доходный подход наиболее достоверно отражает риски вложения средств в конкретный объект недвижимости и является эффективным подходом для оценки объектов коммерческой недвижимости, поскольку отражает возможность получения дохода от сдачи объекта в аренду. Использование доходного подхода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения значений коэффициента капитализации, а также знаний основ финансовой математики.

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

Выводы:

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

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объекта оценки был реализован применением метода сравнения продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке

осуществляют предоставления в административные органы по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках или предложениях.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

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

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Выбор и описание объектов-аналогов

Для расчета стоимости 1 квадратный метр площади. Оценщиком использованы данные интернет-порталов по продаже недвижимости.

Выбор объектов-аналогов был проведен на основании следующих параметров:

- месторасположение,
- назначение,
- типичные для рынка условия финансирования и условия продажи,
- передаваемые права – право собственности,
- сходные физические характеристики объектов,
- отсутствие дополнительных обременений или факторов, значительно влияющих на величину стоимости объекта,

По данным параметрам в вышеуказанных источниках были найдены объявления, которые Оценщик считает возможным применять для анализа и расчетов.

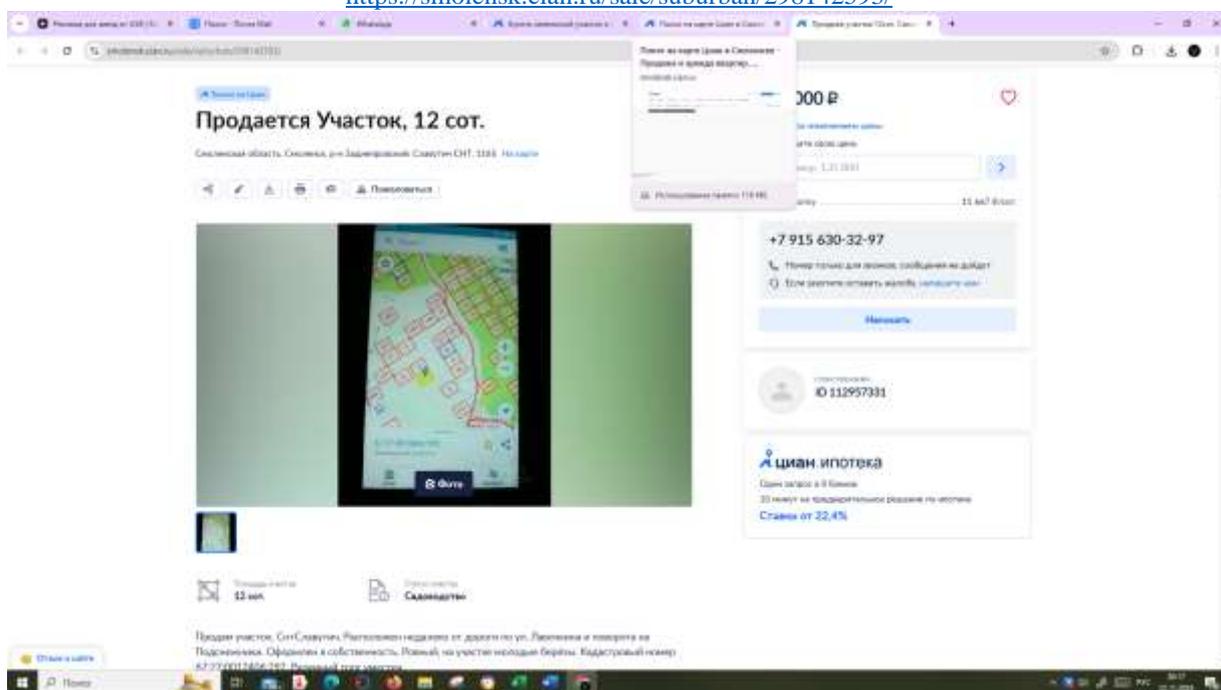
В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам могла быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам

этого. Также для уточнения и верного определения характеристик объектов-аналогов Оценщиком использовались рекомендации Совета экспертов рынка недвижимости.⁴

Информация, указанная в скриншотах объявлений о продаже аналогов, может отличаться от информации, представленной в расчетной таблице. При расхождении информации в таблице и скриншотах объявлений, верной следует считать информацию в таблице (Ряд параметров были уточнены Оценщиком у продавцов по телефону, а информация, представленная в объявлении, указывается не точно, для повышения коммерческой привлекательности объявления).

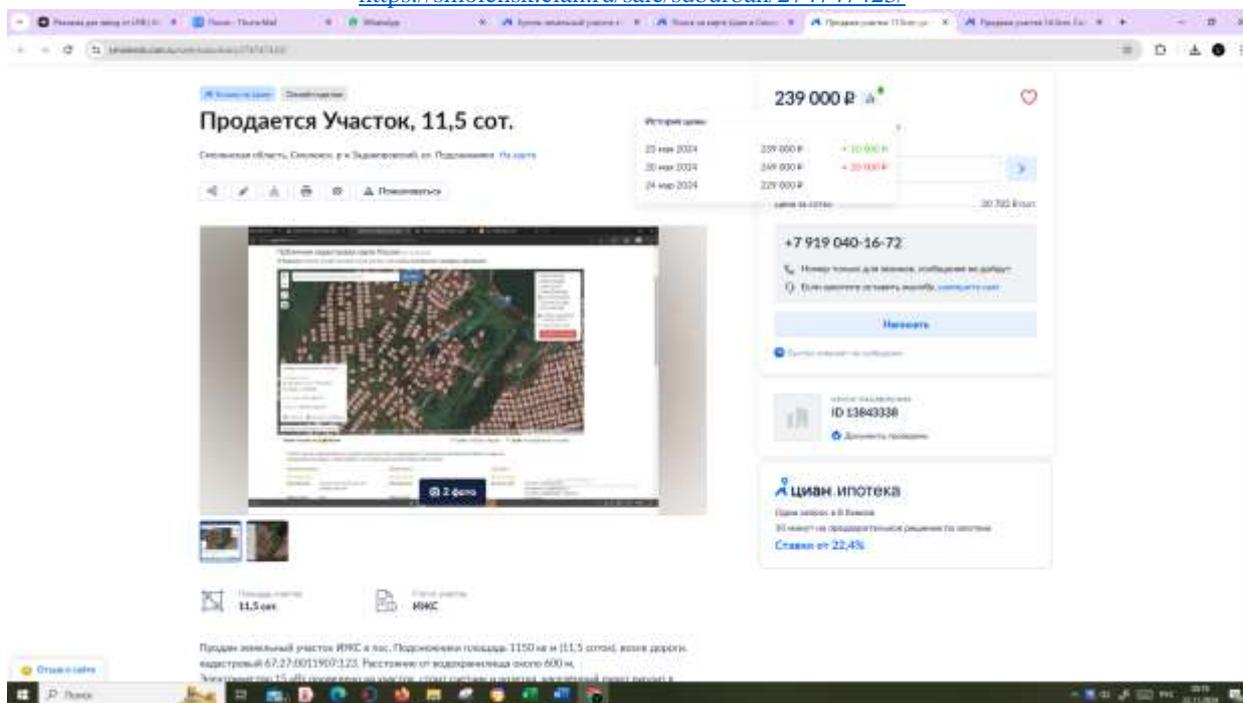
Объект-аналог 1.

<https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/298142593/>



Объект-аналог 2.

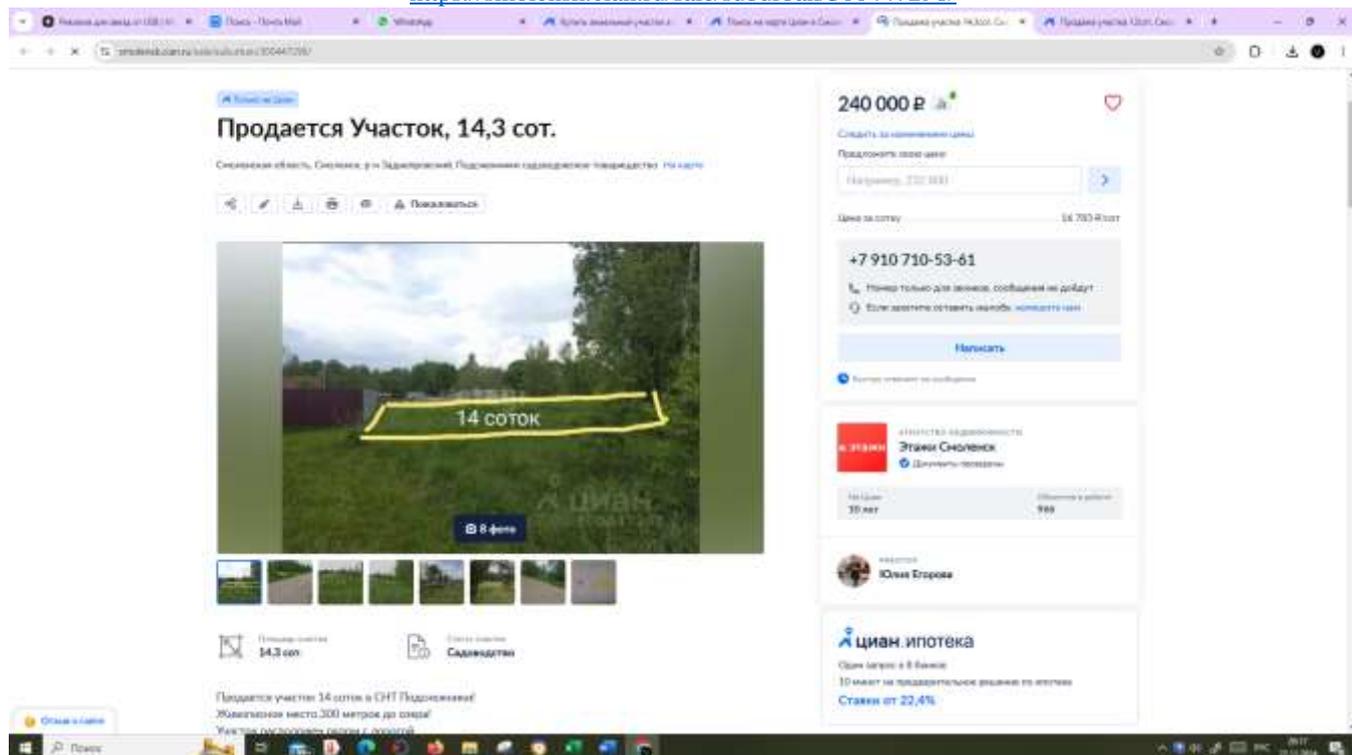
<https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/274747423/>



⁴Рекомендации по использованию характеристик аналогов, используемых в качестве ценообразующих факторов. /02.11.2017г. http://www.areall.ru/analytical_articles/35

Объект-аналог 3.

<https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/300447298/>



Объект-аналог 4.

<https://smolensk.cian.ru/sale/suburban/298144676/>

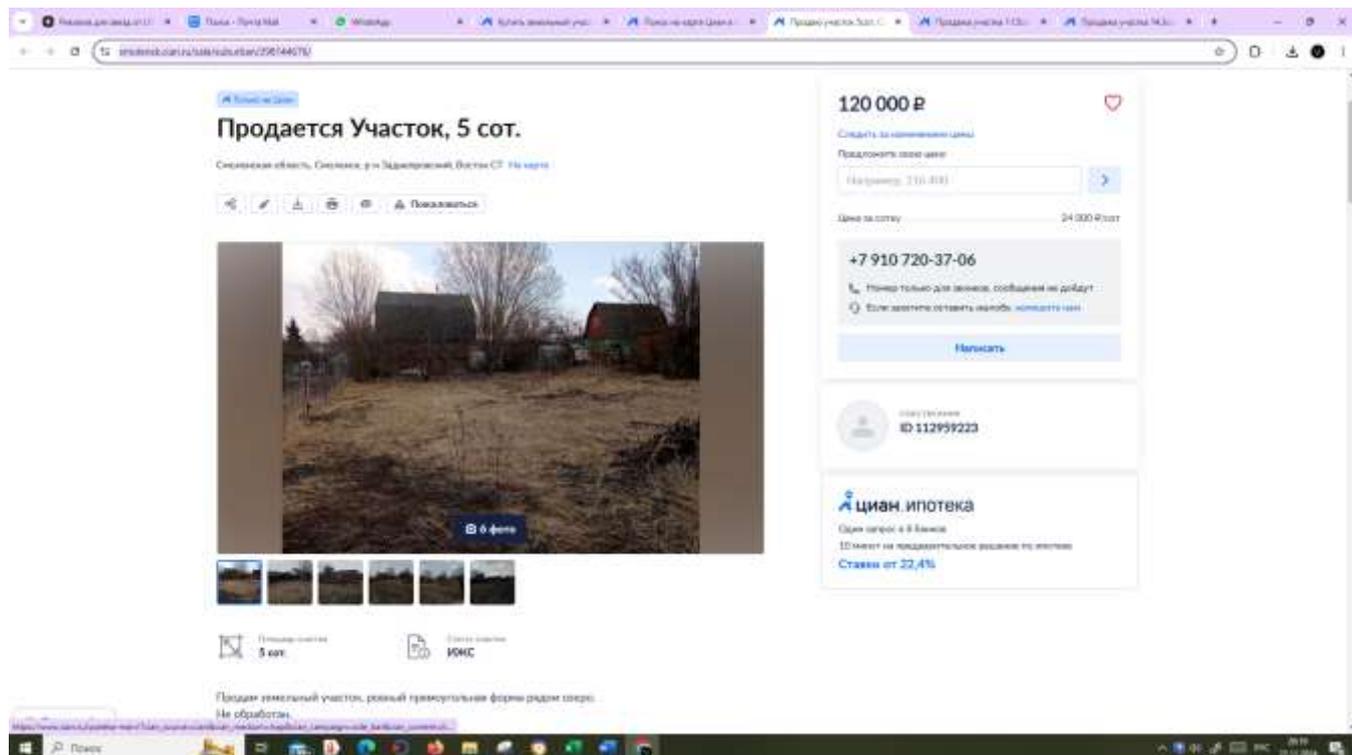


Табл.8 Сравнительная характеристика Объектов-аналогов земельного участка

№ аналога	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес объекта	Смоленская область, город Смоленск, СНТ «Славутич»	Смоленская область, город Смоленск, СНТ «Славутич»	Смоленская область, город Смоленск, СНТ «Подснежник»	Смоленская область, город Смоленск, СНТ «Подснежник»	Смоленская область, город Смоленск, СНТ «Восток»

Площадь, сот.	12,50	12,00	11,50	14,30	5,00
Назначение	СНТ	СНТ	СНТ	СНТ	СНТ
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения, руб.	-	140 000,00	239 000,00	240 000,00	120 000,00
Дата предложения	Актуально на дату оценки				

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

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

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

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок или предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервью со специалистами рынка (риэлтерские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на объектах недвижимости и имущественных отношениях).

Обоснование вносимых корректировок:

В рамках настоящего отчета корректировка на торг перенесена в самое начало корректировок. Именно это, с нашей точки зрения, обеспечивает более полное понимание отчета и его проверяемость неспециалистом.

Корректировка на торг (скидки к ценам предложения, уторгование)

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

Обусловлено это следующими положениями:

- ✓ несмотря на существенное развитие рынка недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных (реальных) сделках купли-продажи (сдачи в аренду) участники рынка, в подавляющем большинстве, не раскрывают;
- ✓ в этих условиях необходимо подходить к оценке стоимости, анализируя все имеющиеся данные, учитывая специфику каждого оцениваемого объекта, каждой сделки и логику участников.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право пользования по договору аренды (право аренды), которые имеют различную стоимость. Корректировка по данному фактору не проводилась, так как продажа всех аналогов на рынке будет сопровождаться передачей прав собственности без ограничений (обременений) этих прав, как и у оцениваемого Объекта.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

Корректировка на условия продажи (вид сделки, условия сделки)

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

Корректировка на местоположение

На стоимость недвижимости оказывает влияние фактор их местоположения – нахождение в определенной территориально-ценовой зоне, а также удалённость от районного или областного центров. Учитывая, что Объекты оценки и все объекты-аналоги находятся в пределах одного микрорайона, корректировка по данному фактору не проводилась.

Общая площадь

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

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

Таблица 55. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

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

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Корректировка на наличие коммуникаций.

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

Размеры данной поправки определялись на основании Сборника оценщика недвижимости (под ред. Л.А.Лейфера), 2024г., сегмент «Земельные участки».

Корректировка на дату.

Вводится в случаях, если дата оценки различается с датой актуальности Объявлений о продаже объектов-аналогов. Так как дата оценки и дата актуальности объектов-аналогов отличаются не более чем средний срок экспозиции аналогичных объектов корректировка по данному фактору не вводилась.

Подробный расчет стоимости объектов оценки приведен в таблице ниже.

Табл.9 Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь кв.м	12,50	12,00	11,50	14,30	5,00
Цена предложения, руб.	Определяется	140 000,00	239 000,00	240 000,00	120 000,00
Цена предложения, руб./сот.	определяется	11 666,67	20 782,61	16 783,22	24 000,00
Торг		есть	есть	есть	есть
Корректировка	-	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная цена, руб./сот.	-	10 675,00	10 675,00	10 675,00	10 675,00
Передаваемые права	Право собственности без ограничений				
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб./сот.	-	10 675,00	10 675,00	10 675,00	10 675,00
Условия сделки и финансирования		Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот.	-	10 675,00	10 675,00	10 675,00	10 675,00
Наличие обременений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./сот.	-	10 675,00	10 675,00	10 675,00	10 675,00
Месторасположение	Смоленская область, город Смоленск, СНТ «Славутич»	Смоленская область, город Смоленск, СНТ «Славутич»	Смоленская область, город Смоленск, СНТ «Подснежник»	Смоленская область, город Смоленск, СНТ «Подснежник»	Смоленская область, город Смоленск, СНТ «Восток»
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./сот.	-	10 675,00	10 675,00	10 675,00	10 675,00
Назначение/ВРИ	СНТ	СНТ	СНТ	СНТ	СНТ
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./сот.	-	10 675,00	10 675,00	10 675,00	10 675,00
Рельеф, форма:	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./сот.	-	10 675,00	10 675,00	10 675,00	10 675,00
Площадь	12,50	12,00	11,50	14,30	5,00
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	-23,00%
Скорректированная цена, руб./сот.	-	10 675,00	19 016,09	15 356,64	16 909,20
Дата актуальности	20 ноября 2024 года	Актуально на дату оценки			
Корректировка на дату					0,00%
Скорректированная цена, руб./сот.	-	10 675,00	19 016,09	15 356,64	16 909,20
Дополнительные факторы, влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Относительная валовая корректировка	-	0,09	0,09	0,09	0,32
Коэффициент идентичности	-	0,92	0,92	0,92	0,69
Весовой коэффициент	-	0,27	0,27	0,27	0,20
Рыночная стоимость, 1 сот				15 394	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.				192 450	
Рыночная стоимость Объекта, руб. (округленно)				192 000	

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из объектов-аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1- валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех объектов-аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для объекта-аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, по состоянию на дату оценки, составляет (округлено):⁵:

192 000 (Сто девяносто две тысячи) руб.

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно п.3 ФСО V «Подходы и методы оценки»: «при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

Поскольку рыночная стоимость объекта оценки определена только одним методом в рамках только одного подхода, его результатам присвоен удельный вес в размере единицы.

В рамках настоящего отчета об оценке, в соответствии с заданием на оценку, суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки, не приводится.

ВЫВОД:

Оценка рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

192 000 (Сто девяносто две тысячи) руб.

16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ)

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

- Факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;

⁵ Округление проводилось на основании методических разъяснений СПО «Экспертный совет» (<https://srosomet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>)

- Сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и являются следствием, как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;

- Оценщик не имеет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемого объекта или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;

- Вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;

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

- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

- Оценщик имеет опыт оценки, аналогичного имущества;

- В ходе проведения оценки и составления настоящего отчета давления на оценщика со стороны каких-либо лиц не было.

Оценщик:

_____/Кузьмина И.А./

Генеральный директор:

М.П. /Зайцев В.В./



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srososvet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

06.04.2018 г.

№ 2504

**Кузьмина
Ирина Александровна**

Включен(а) в реестр членов от 06.04.2018 г.
Реестровый номер 2504

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

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000453

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

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

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

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

Особые условия страхования:

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

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

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

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
ИНН 7710026574
КПП 997950001
Р./сч. 40701810600020001241
Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220
Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

А.Н. Мочалова

М. П.

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи/заключения: 31.05.2023

Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R3440	
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Магнус Эксперт».	
Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, 390010, г. Рязань, ул.Октябрьская, д. 35 литер А, офис 203.	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,07% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «12» апреля 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «13» апреля 2024 г. по «12» апреля 2025 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	
СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.	
СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.	
От имени Страховщика:  /А.С. Иванов/ М.П.	
Дата выдачи Страхового полиса: «01» апреля 2024 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Москва	

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

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 "МАГНУС ЭКСПЕРТ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	8	5	0	2	7	0	0	7	7	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 09.08.2019
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Межрайонная инспекция
Федеральной налоговой службы №1 по Рязанской области

6	2	2	9
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

5	0	2	7	2	6	3	4	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

6	2	2	9	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника отдела регистрации и
учета налогоплательщиков Межрайонной
инспекция федеральной налоговой службы №2 по
Рязанской области



Е. М. Чистякова