



ОТЧЕТ

№ Н-02/12-2025 от 13 января 2026 года

об определении рыночной стоимости
объекта оценки:

**Жилое здание, Площадь 109,8 кв.м., Адрес:
Российская Федерация, Новгородская область,
Батецкий муниципальный район, Передольское
сельское поселение, деревня Косицкое, улица
Лесная, дом 20а, Кадастровый номер:
53:01:0061901:579.**

**Земельный участок, Площадь 2 830 кв.м., адрес:
Российская Федерация, Новгородская область,
Батецкий муниципальный район, Передольское
сельское поселение, деревня Косицкое, улица
Лесная дом 20, Кадастровый номер:
53:01:0061901:135.**

на дату оценки
13 января 2026 г.

Заказчик: Финансовый управляющий Пустовалова Геннадия Геннадьевича Батырев
Алексей Александрович, действующий на основании Решения Арбитражного суда города
Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23 июля 2025 года по делу № А56-35683/2025

**Финансовому управляющему
Пустовалова Геннадия Геннадьевича
Батыреву А.А.**

Уважаемый Алексей Александрович!

В соответствии с Вашим заданием и договором № Н-02/12-2025 от 22 декабря 2025 г. мною была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Вид права
1	Жилое здание, Площадь 109,8 кв.м., Адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная, дом 20а, Кадастровый номер: 53:01:0061901:579.	Собственность
2	Земельный участок, Площадь 2 830 кв.м., адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная дом 20, Кадастровый номер: 53:01:0061901:135.	Собственность

По состоянию на 13 января 2026 г.

В результате проведенных работ, определено:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилое здание, Площадь 109,8 кв.м., Адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная, дом 20а, Кадастровый номер: 53:01:0061901:579.	3 840 000
2	Земельный участок, Площадь 2 830 кв.м., адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная дом 20, Кадастровый номер: 53:01:0061901:135.	420 000
	Итого:	4 260 000

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую и дополнительную информацию, применение подходов и методов, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями), Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (с изменениями от 14.04.2022г.), Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО СМАО.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно (только в связи с полным текстом прилагаемого отчета), принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Благодарим Вас за сотрудничество.

С уважением,



Шестаков Андрей Владимирович

2

Содержание отчета об оценке

1.	Общие сведения.....	4
1.1.	Основные факты и выводы	4
1.2.	Определение задания на оценку	5
1.3.	Сведения об оценщике	5
1.4.	Сведения о заказчике	6
1.5.	Допущения и ограничивающие условия.....	6
1.6.	Применяемые стандарты	7
1.7.	Этапы процесса оценки	8
1.8.	Информация о привлеченных внешних организациях и специалистах	8
2.	Описание среды местонахождения, анализ рынка, АНЭИ, описание объекта оценки...8	
2.1.	Описание среды местонахождения	8
2.2.	Анализ рынка.....	9
2.3.	Анализ наиболее эффективного использования	15
2.4.	Описание объекта оценки	17
3.	Определение рыночной стоимости земельного участка	23
3.1.	Оценка доходным подходом	24
3.2.	Оценка затратным подходом	25
3.3.	Оценка сравнительным подходом.....	26
4.	Определение рыночной стоимости жилого здания	32
4.1.	Оценка доходным подходом	32
4.2.	Оценка затратным подходом	34
4.3.	Оценка сравнительным подходом.....	36
5.	Согласование результатов и получение итоговой величины рыночной стоимости.....	42
6.	Заявление о качестве оценки.....	42
	Список источников информации.....	44
	Приложение	45

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Задание, договор №Н-02/12-2025 от 22 декабря 2025 г.

Основные параметры, идентифицирующие объект оценки:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Вид права
1	Жилое здание, Площадь 109,8 кв.м., Адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная, дом 20а, Кадастровый номер: 53:01:0061901:579.	Собственность
2	Земельный участок, Площадь 2 830 кв.м., адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная дом 20, Кадастровый номер: 53:01:0061901:135.	Собственность

Результаты оценки и заключения:

По состоянию на 13 января 2026 г.

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Затратный подход, руб.	Вес подхода	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилое здание, Площадь 109,8 кв.м., Адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная, дом 20а, Кадастровый номер: 53:01:0061901:579.	не применялся		3 840 000	1,00	не применялся		3 840 000
2	Земельный участок, Площадь 2 830 кв.м., адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная дом 20, Кадастровый номер: 53:01:0061901:135.	не применялся		420 000	1,00	не применялся		420 000
						Итого:		4 260 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
2. Величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является именно рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, а не обязательной в силу закона или иного нормативного акта.
3. Результат оценки (рыночная стоимость объекта оценки) достоверен лишь в рамках тех целей и тех задач оценки, которые были сообщены оценщику Заказчиком при составлении задания и заключении договора на оценку.
4. Рыночная стоимость является наиболее вероятной расчетной величиной, величина отклонения цены возможных сделок от рыночной стоимости зависит от множества факторов: применяемые методы оценки, точность расчетов, число и состав отобранных объектов-аналогов, а, следовательно, и от развитости рынка объекта

оценки. В зависимости от влияния этих факторов, результат оценки, полученный разными оценщиками, может отличаться друг от друга в большую или меньшую сторону довольно значительно. Это должно учитываться Заказчиком оценки или пользователем отчета об оценке при проведении реальной сделки с объектом оценки.

- Цена реальной сделки может отличаться от рыночной стоимости, определенной в настоящем отчете, также вследствие таких субъективных факторов как: мотивы сторон, сроки и условия экспозиции объекта, условия проведения переговоров и торгов, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не известные заранее Оценщику.

1.2. Определение задания на оценку

№ п/п	Параметр	Описание
1.	Объект оценки, включая права на объект оценки	Жилое здание, Площадь 109,8 кв.м., Адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная, дом 20а, Кадастровый номер: 53:01:0061901:579. Земельный участок, Площадь 2 830 кв.м., адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная дом 20, Кадастровый номер: 53:01:0061901:135. Право собственности.
2.	Цель оценки	В соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
3.	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4.	Вид стоимости	Рыночная стоимость.
5.	Дата оценки	13.01.2026г.
6.	Специальные допущения	отсутствуют
7.	Иные существенные допущения	Иные существенные допущения, которые не являются специальными - отсутствуют
8.	Ограничения оценки	отсутствуют
9.	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют. Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
10.	Указание на форму составления отчета об оценке	В форме электронного документа.

1.3. Сведения об оценщике

ФИО	Шестаков Андрей Владимирович
ИНН	420516202981
СНИЛС	121-996-773 92
Банковские реквизиты	Р/С 40817810926005669155 в КЕМЕРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8615 ПАО СБЕРБАНК БИК 043207612 К/С 30101810200000000612
Почтовый адрес	123557, г.Москва, Электрический переулоч, 3/10с3, подъезд 3, этаж 2, офис 13
Телефон	8-923-606-8834
Электронная почта	andrei.shestakov@mail.ru
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности	Страховой полис №922/2742256744 от 10.01.2025г. САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» на 100'000'000 рублей. Срок действия страхового полиса: с 01.02.2025г. по 31.01.2026г.

Наименование саморегулируемой организации, место нахождения, реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Оценщик является членом СРО СМАО (Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков) ИНН: 7706598106 КПП: 772901001 ОГРН: 1057748848002 Свидетельство №3526 от 08.08.2012г. Адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж) Телефон/факс: 8 (495) 604-41-70 Веб-сайт: https://smao.ru/contact
Реквизиты документа об образовании, Подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №581546, рег. № 390 (г.Москва) 30.06.09г. Свидетельство № 0154/2012 от 24.09.12г. о повышении квалификации в «Институте профессионального образования» (г.Москва). Удостоверение о повышении квалификации №0079 от 31.08.2015г. «ОО ДПО «Международная академия экспертизы и оценки» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041558-2 от 15.07.2024г. по направлению «Оценка движимого имущества» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041534-1 от 15.07.2024г. по направлению «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №048160-3 от 15.08.2025г. по направлению «Оценка бизнеса»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 08.08.2012г.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	100%

1.4. Сведения о заказчике

Финансовый управляющий Пустовалова Геннадия Геннадьевича Батырев Алексей Александрович, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23 июля 2025 года по делу № А56-35683/2025:

ФИО	Пустовалов Геннадий Геннадьевич
ИНН	782575961370

1.5. Допущения и ограничивающие условия

В данном разделе перечислены допущения, функция которых освободить оценщика от ответственности по тем вопросам, которые находятся за пределами его компетенции. Также в данном разделе приведены ограничивающие условия и существенные обстоятельства, которые повлияли или могут повлиять на результаты оценки.

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам оценки. Все рисунки в отчет включены исключительно для получения представления о собственности.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.6. Применяемые стандарты

Оценка проводилась в соответствии с:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
- Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (с изменениями от 14.04.2022г.).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО СМАО «Оценка недвижимости» (Утверждено Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года с Изменениями и дополнениями).

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» в данном отчете под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

1.7. Этапы процесса оценки

Согласно Приложения №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»:

- п. 1. 1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки 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";
 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.
- п.2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
- п.3. 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.

1.8. Информация о привлеченных внешних организациях и специалистах

Согласно п.п. 8 п. 7 Приложения №6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»: информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки - не привлекались.

2. Описание среды местонахождения, анализ рынка, АНЭИ, описание объекта оценки

2.1. Описание среды местонахождения

Состояние экономики и основные экономические показатели России¹ приведены в Приложении к данному Отчету.

Новгородская область - субъект Российской Федерации. Расположена на северо-западе европейской части страны. Область входит в состав Северо-Западного федерального округа. Административный центр - Великий Новгород. Площадь области - шестая из семи

¹ Министерство экономического развития Российской Федерации <https://www.economy.gov.ru>

областей Северо-Западного федерального округа - составляет 54,5 тысячи км². Протяжённость территории области с запада на восток - 385 км, а с севера на юг - 278 км. Новгородская область граничит с Псковской областью на западе и юго-западе, с Тверской областью на юге и юго-востоке, с Ленинградской областью на севере и северо-западе и Вологодской областью на северо-востоке. Численность населения - 566 960 чел. (2025). В Великом Новгороде, по данным на 2021 год, проживает 225 тыс. человек

Батецкий район - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Новгородской области России. Административный центр - посёлок Батецкий. Площадь - 1591,79 км². Район расположен на северо-западе Новгородской области. Район граничит на востоке - с Новгородским, на юге - с Шимским муниципальными районами Новгородской области, на северо-западе с Лужским муниципальным районом Ленинградской области. Основные реки - Луга и Удрайка.

Косицкое - деревня в Батецком районе Новгородской области России. Входит в состав Передольского сельского поселения. Деревня находится в северо-западной части Новгородской области, в зоне хвойно-широколиственных лесов, на левом берегу реки Луги, при автодороге 49К-01, на расстоянии примерно 20 километров (по прямой) к юго-востоку от посёлка Батецкого, административного центра района. Абсолютная высота - 52 метра над уровнем моря. Численность населения (2010г.) - 140 человек.

2.2. Анализ рынка

Основные выводы из анализа 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

Коронавирусная пандемия и начало СВО негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада.

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, сборочное производство из импортных комплектующих.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 2022». Действия этих государственных программ действовало до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, укрепления позиций России в мире.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства.

Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы:

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской

экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания

(в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома

традиционного типа домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- гостиницы, мотели, дома отдыха;

- магазины, торговые центры;

- рестораны, кафе и др. пункты общепита;

- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

- паркинги, гаражи;

- склады, складские помещения.

Земельные участки:

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда;

- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

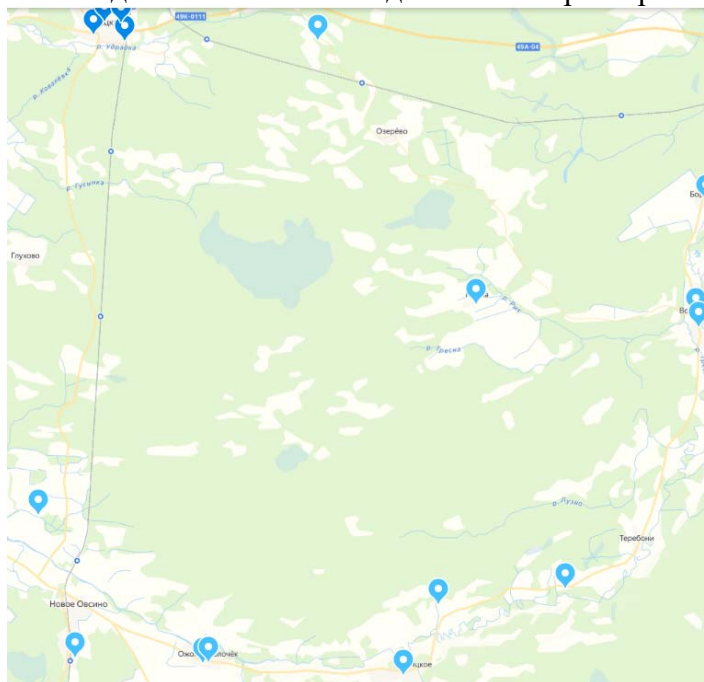
Недвижимость социально-культурного назначения:

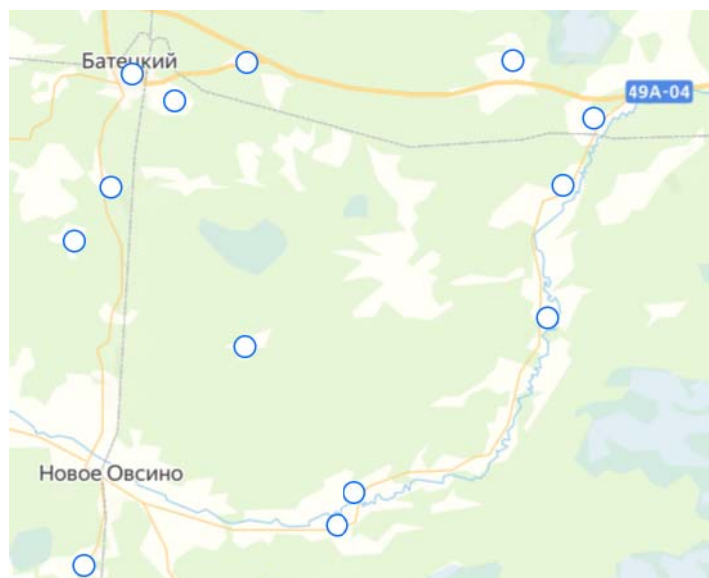
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты и др.

Вывод: Учитывая расположение оцениваемых объектов, планировку и характеристики, согласно приведенной выше классификации объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

По данным сайтов avito.ru и сian.ru в районе расположения объекта оценки объявления о продаже жилой недвижимости носят единичный характер:





Таким образом, фактические данные о ценах предложений (продажи) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект: диапазон цен для жилого зданий 15-60 тыс.руб./кв.м.; диапазон цен для земельных участков 50-280 руб./кв.м.

В качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода были использованы жилые здания и земельные участки в районе расположения объекта оценки.

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

Для жилых домов²:

Таблица 6. Ценообразующие факторы.
Жилые дома. 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0.20
2	Материал стен	0.09
3	Физическое состояние дома	0.08
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0.08
5	Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку	0.07
6	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0.05
7	Благоустройство. Энергоснабжение	0.05
8	Состояние отделки	0.04
9	Благоустройство. Отопление	0.04
10	Благоустройство. Водоснабжение и канализация	0.04
11	Уровень отделки	0.04
12	Качество подъездных путей (Возможность подъезда к дому)	0.03
13	Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.)	0.03
14	Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)	0.03
15	Наличие дополнительных улучшений на участке	0.03
16	Расстояние от остановок общественного транспорта	0.03
17	Этажность дома	0.03
18	Количество комнат	0.02

² «Справочник оценщика недвижимости-2024. Жилая недвижимость. Жилые дома.» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Лейфер Л.А. Таблица 6-7. Стр.76-77.

Для земельных участков³:

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,42
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Наличие электроснабжения на участке	0,12
5	Наличие газоснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Рынок недвижимости находится в постоянном росте на протяжении многих лет. Небольшое количество объявлений свидетельствует о недостаточном количестве предложений. На продажу представлены в основном объекты в старых зданиях. В районе расположения объекта оценки аналогичные предложения объектов носят единичный характер. Ликвидность объекта оценивается как средняя. Колебания цен на рынке незначительные (на основании динамики прошлых лет).

2.3. Анализ наиболее эффективного использования

Согласно Приложения №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" п. 6:

«Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.»

Согласно Главе VI, ФСО №7:

³ «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1.» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Лейфер Л.А. Таблица 8-11. Стр.93-94.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

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.

Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Финансовая целесообразность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ земельного участка с улучшениями.

В связи с тем, что целью данной оценки не является определение наиболее эффективного использования объекта оценки с целью получения дохода в будущем, а определение возможной цены продажи на открытом рынке в настоящем, то оценщик не производит расчеты и обоснования по потенциальным доходам и расходам, обоснования норм отдачи для всех возможных вариантов использования. Свои выводы о наиболее эффективном использовании объекта оценки оценщик обосновывает на основании проведенного анализа рынка недвижимости.

Юридическая допустимость: Предусмотрено использование объектов права в качестве жилого здания.

Физическая целесообразность: Опираясь на анализ наиболее типичного использования жилых зданий, расположенных в рассматриваемой части региона, а также исходя из технических особенностей объекта права, оценщик рассматривал объект права в качестве жилого здания.

В ходе анализа наиболее эффективного использования объекта установлено, что оцениваемое жилое здание по месторасположению, своей планировке наиболее приспособлены под использование в качестве жилого здания.

Финансовая целесообразность: юридически допустимые и физически осуществимые варианты использования являются доходными и могут приносить доход владельцам объектов недвижимости.

Максимальная эффективность: Объект права представляет собой жилое здание. Чтобы избежать каких-либо лишних затрат, наиболее эффективным будет использование объекта права как жилого здания.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта права является его текущее использование.

2.4. Описание объекта оценки

Описание объекта оценки и основные выводы приведены на основании информации предоставленной Заказчиком. Фотографии, копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в Приложении к данному Отчету.

Основные параметры, идентифицирующие объект оценки:

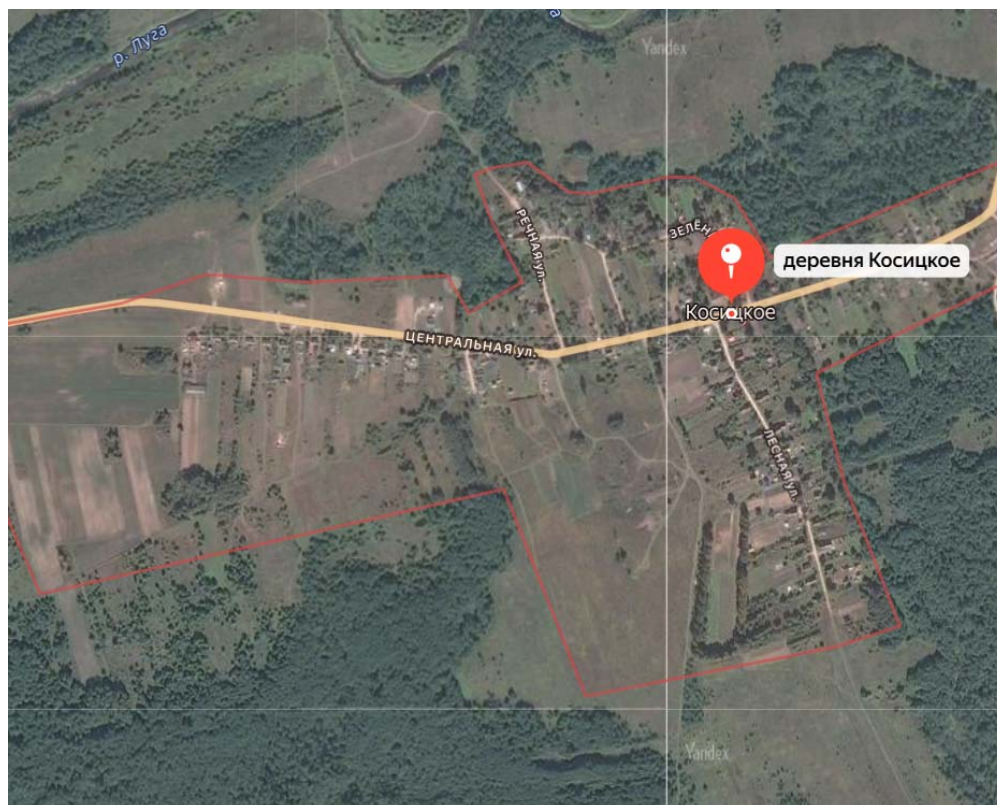
Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Вид права
1	Жилое здание, Площадь 109,8 кв.м., Адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная, дом 20а, Кадастровый номер: 53:01:0061901:579.	Собственность
2	Земельный участок, Площадь 2 830 кв.м., адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная дом 20, Кадастровый номер: 53:01:0061901:135.	Собственность

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

1. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
2. Выписка из ЕГРН
3. Свидетельство о регистрации права
4. Постановление Администрации Батецкого муниципального района
5. Уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности
6. Сведения об объектах-аналогах
7. Фотографии объекта оценки

8. Местоположение объекта оценки
(https://yandex.ru/maps/geo/derevnya_kositskoye/53129496/?l=sat%2Cskl&ll=30.451304%2C58.474344&z=15)
9. Данные Портала пространственных данных Национальная система пространственных данных (<https://nspd.gov.ru>)
10. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
(<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)


Местоположение объекта оценки⁴



⁴ https://yandex.ru/maps/geo/derevnya_kositskoye/53129496/?l=sat%2Cskl&ll=30.451304%2C58.474344&z=15

Данные Портала пространственных данных
Национальная система пространственных данных⁵

< > ↻ 🔒 nspd.gov.ru/map

☰  Геоинформационный портал


[← Назад в найденные объекты](#)

Здание: 53:01:0061901:579

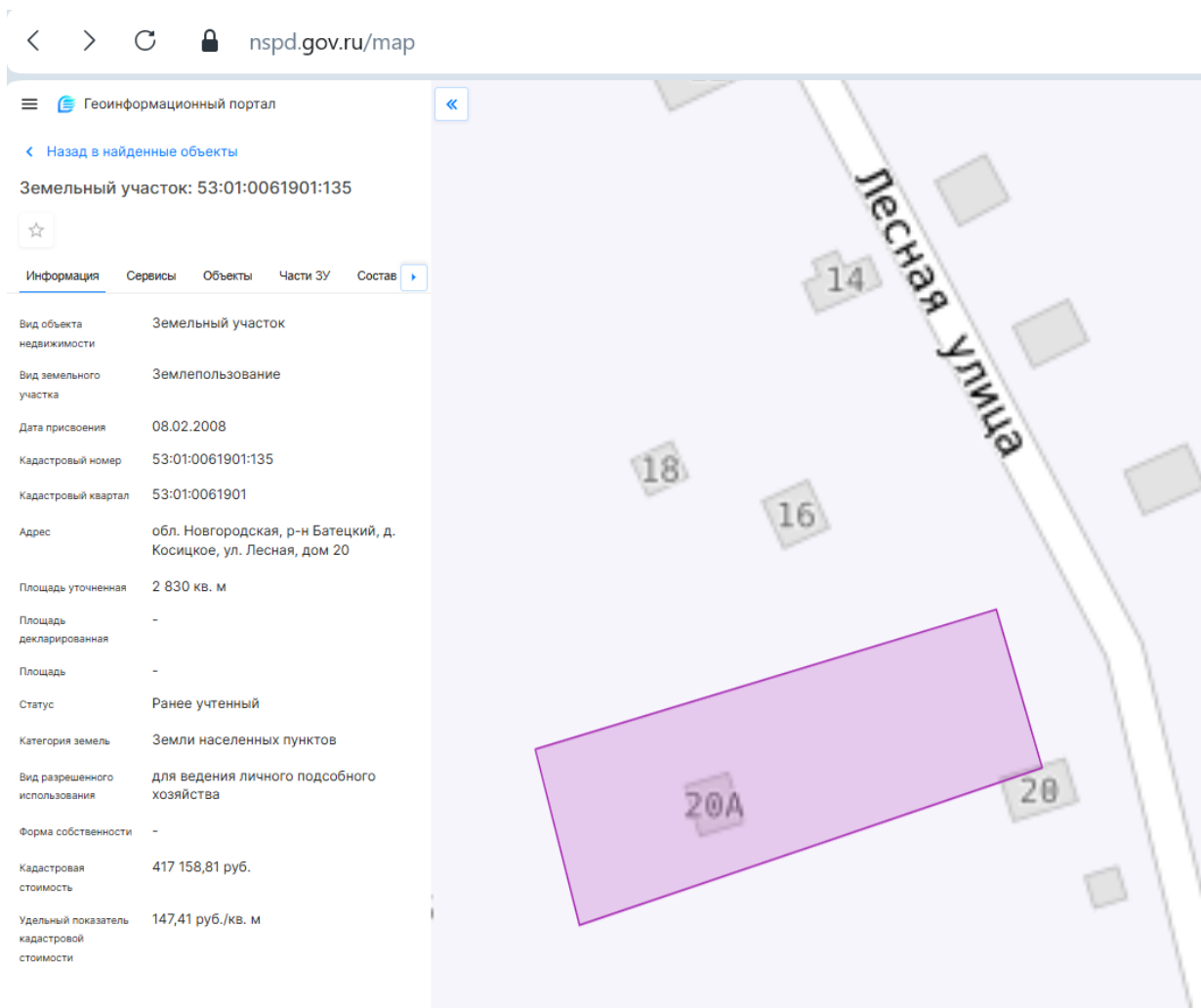
☆

[Информация](#) [Сервисы](#) [Объекты](#) [Связанные ЗУ](#)

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	25.06.2020
Кадастровый номер	53:01:0061901:579
Кадастровый квартал	53:01:0061901
Адрес	Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Развернуть
Наименование	-
Назначение	Жилое
Площадь общая	109,8 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 285 597,22 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	11 708,54 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Количество подземных этажей	-
Материал стен	Деревянные
Завершение строительства	2018 г.
Ввод в эксплуатацию	-



⁵ <https://nspd.gov.ru>



Краткое описание жилого здания

Наименование	Характеристика
Техническое состояние здания	Объект находится в хорошем техническом состоянии.
Функциональные характеристики	Большинство видов конструктивных элементов здания, планировочные решения и отделка помещений являются актуальными для строительства в настоящее время.
Экономические (внешние) факторы	Расположение объекта не оказывает негативного влияния на стоимость объекта недвижимости по сравнению с другими аналогичными объектами.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online⁶:

- **Общая информация**

- Вид объекта недвижимости

Здание

⁶ <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

- Статус объекта

Актуально

- Кадастровый номер

53:01:0061901:579

- Дата присвоения кадастрового номера

25.06.2020

- Форма собственности

Частная

- **Характеристики объекта**

- Адрес (местоположение)

Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная, дом 20а

- Площадь, кв.м

109.8

- Назначение

Жилой дом

- Количество этажей

2

- Материал наружных стен

Деревянные

- Год завершения строительства

2018

- **Сведения о кадастровой стоимости**

- Кадастровая стоимость (руб)

1285597.22

- Дата определения

01.01.2023

- Дата внесения

06.01.2024

- **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

- Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность

№ 53:01:0061901:579-53/033/2020-1

от 25.06.2020

- **Общая информация**

- Вид объекта недвижимости

Земельный участок

- Статус объекта

Актуально

- Кадастровый номер

53:01:0061901:135

- Дата присвоения кадастрового номера

08.02.2008

- **Характеристики объекта**

- Адрес (местоположение)

обл. Новгородская, р-н Батецкий, д. Косицкое, ул. Лесная, дом 20

- Площадь, кв.м

2830

- Категория земель

Земли населенных пунктов

- Вид разрешенного использования

для ведения личного подсобного хозяйства

- **Сведения о кадастровой стоимости**

- Кадастровая стоимость (руб)

417158.81

- Дата определения

01.01.2022

- Дата внесения

21.01.2023

- **Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

- Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность

№ 53-53-08/015/2008-008 от 08.02.2008

Согласно п. 10 Приложения №3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации: использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

3. Определение рыночной стоимости земельного участка

Согласно п.1-2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. 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.»

Стандартами предусмотрены три подхода к оценке (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200) п.4, п.11, п.24:

- 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.
- 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.
- 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.

Согласно п.3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «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, 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.»

3.1. Оценка доходным подходом

Согласно п.12 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).»

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их

изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Вывод: поскольку на дату исследования отсутствует достоверная информация позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект исследования способен приносить, а также связанные с объектом исследования расходы, оценщиком принято решение не использовать доходный подход для оценки объекта оценки.

3.2. Оценка затратным подходом

В соответствии с п.25-26 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения; 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.».

Затратный подход для оценки земельных участков не применяется. Земельный участок не может оцениваться по затратам на его воспроизводство или замещение, суммирования стоимости компонентов, так как не может быть воспроизведен физически. Учитывая вышеизложенное, затратный подход не будет использован в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п.25-26 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200).

3.3. Оценка сравнительным подходом

Согласно п.5-6 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).»

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

По результатам проведенного исследования рынка земельных участков в районе расположения объекта оценки обнаружил цены аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. Оценщик обладает необходимой информацией для применения сравнительного подхода к оценке объекта, в рамках которого может быть использован метод сравнения продаж.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода для определения стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: сравнительный подход применяется к оценке рыночной стоимости объекта оценки, поскольку в ходе анализа рынка недвижимости было установлено достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж состояла из нескольких этапов:

1. Изучение состояния и тенденций рынка недвижимости.

2. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам.
3. Внесение поправок на ценообразующие характеристики аналогов.
4. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение итоговой стоимости объекта, полученной сравнительным подходом.

Исходя из особенностей объекта оценки, была выбрана единица сравнения 1 кв.м. общей площади объекта.

В ходе этапа сбора информации по объектам-аналогам было отобрано 3 аналогичных объекта, выставленных на продажу⁷:

Наименование	Ед. изм.	Объекты -аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Новгородская обл., 49К-01	Новгородская обл., Батецкий р-н, пос. Ожогин Волочёк	Новгородская обл., Батецкий р-н, Передольское сельское поселение, д. Остров
Источник информации		https://www.avito.ru/shimsk/zemelnye_uchastki/uchastok_245_sot_izhs_733925329_1?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjEjZU02UTk5MXI0bEhTUmlBljt9_fFe_D8AAAA	https://www.avito.ru/shimsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_2421190209?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjEjZU02UTk5MXI0bEhTUmlBljt9_fFe_D8AAAA	https://www.avito.ru/shimsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dnp_2824584274?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JltzOjE2OjEjZU02UTk5MXI0bEhTUmlBljt9_fFe_D8AAAA
Предложение/продажа		предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	2450	5000	1100
Цена предложения (продажи):	руб.	449 000	590 000	200 000
Дата предложения:		январь.26	декабрь.25	январь.26

На этапе внесения поправок было проанализировано их отличие объекта оценки от объектов-аналогов по ряду признаков, и внесены соответствующие корректировки.

Виды вносимых корректировок:

- Корректировка на реальную продажу
- Корректировка на право собственности
- Корректировка на условия финансирования
- Корректировка на условия продажи
- Корректировка на условия рынка (время продажи)
- Корректировка на местоположение
- Корректировка на размер
- Корректировка на категорию.

Корректировка на реальную продажу. Все объекты-аналоги выставлены на обычную продажу, а также без срочности. Для таких условий продажи типичным является торг между продавцом и покупателем. В данном отчете принята поправка в размере⁸ -6% как среднее значение:

⁷ Копии веб-страниц приведены в Приложении

⁸ источник: Информационный бюллетень «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2024г.

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	1	15	8
Офисные здания и помещения	1	15	8
Производственно-складские здания и помещения	2	18	10
Земельные участки под коммерческую застройку	3	19	11
Земельные участки под промышленную застройку	2	21	12
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	25	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	3	17	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	2	10	6
Квартиры	1	8	4
Дома	1	11	6

Корректировка на право собственности

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). На оцениваемый объект и на все объекты-аналоги оформлено право собственности. Корректировка не вносилась.

Корректировка на условия финансирования

для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки.

Корректировка на условия продажи

для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо ареста имущества.

Корректировка на условия рынка (время продажи)

для всех объектов сравнения равны нулю, так как предложения продажи объектов сравнения актуальны на даты оценки.

Корректировка на местоположение принята равной нулю, т.к. местоположение аналогов сходно с объектом оценки.

Корректировка на размер. Введение поправки на масштаб связано с рыночной тенденцией уменьшения стоимости 1 кв.м. при увеличении абсолютной площади объекта. Поправка на масштаб вводится для объектов с разной площадью. В данном случае поправка рассчитана на основании коэффициента торможения:

Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле:

$$\text{Кор.пл.} = (\text{Soo}/\text{Soc})_{\text{Кт}}, \text{ где:}$$

Кор.пл. – величина корректировки на площадь;

Soo – площадь объекта оценки;

Soc – площадь объекта сравнения;

Кт – коэффициент торможения.

В данном отчете принят коэффициент торможения в размере ⁹ -0,14 как среднее значение:

⁹Информационный бюллетень: «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2024г.

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,25	-0,13
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,23	-0,12
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,23	-0,12
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	-0,01	-0,20	-0,11
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,28	-0,14
Квартиры	-0,01	-0,25	-0,13
Дома	-0,01	-0,27	-0,14

Корректировка на категорию принята равной нулю, т.к. категория аналогов сходна с объектом оценки.

Весовой коэффициент 3 (наибольший вес) присвоен объекту-аналогу с наименьшим значением общей валовой коррекции по модулю. Весовой коэффициент 2 (средний вес) присвоен объекту-аналогу со средним значением общей валовой коррекции по модулю. Весовой коэффициент 1 (наименьший вес) присвоен объекту-аналогу с наибольшим значением общей валовой коррекции по модулю.

Скорректированная цена определена по следующей формуле:

$$\begin{aligned} & \text{Скорректированная цена объекта оценки} = \left(\frac{\text{«Скорректированная цена объекта-аналога №1 после} \right. \\ & \text{внесения корректировок»}}{\text{«Сумма весовых коэффициентов»}} * \text{«Весовой коэффициент объекта-аналога №1»} \left. \right) + \\ & \left(\frac{\text{«Скорректированная цена объекта-аналога №2 после внесения корректировок»}}{\text{«Сумма весовых} \right. \\ & \text{коэффициентов»}} * \text{«Весовой коэффициент объекта-аналога №2»} \left. \right) + \left(\frac{\text{«Скорректированная цена объекта-аналога} \right. \\ & \text{№3 после внесения корректировок»}}{\text{«Сумма весовых коэффициентов»}} * \text{«Весовой коэффициент объекта-} \\ & \text{аналога №3»} \left. \right) \end{aligned}$$

Результаты внесения корректировок представлены в таблице:

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты -аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Земельный участок, Площадь 2 830 кв.м., адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная дом 20, Кадастровый номер: 53:01:0061901:135.	Новгородская обл., 49К-01	Новгородская обл., Батецкий р-н, пос. Ожогин Волочёк	Новгородская обл., Батецкий р-н, Передольское сельское поселение, д. Остров
Источник информации			https://www.avito.ru/shimsk/zemelnye_uchastki/uchasto_k_245_sot_izhs_73392532_91?context=H4sIAAAAAA	https://www.avito.ru/shimsk/zemelnye_uchastki/uchasto_k_50_sot_izhs_242119020_9?context=H4sIAAAAAA	https://www.avito.ru/shimsk/zemelnye_uchastki/uchasto_k_11_sot_snt_dnp_282458_4274?context=H4sIAAAAAA

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты -аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
			A_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjEzU02UTk5MXI0bEhTUmlBjIt9_fFe_D8AAAA	_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjEzU02UTk5MXI0bEhTUmlBjIt9_fFe_D8AAAA	AA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjEzU02UTk5MXI0bEhTUmlBjIt9_fFe_D8AAAA
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение
Площадь:	кв.м.	2 830,00	2450	5000	1100
Цена предложения (продажи):	руб.		449 000	590 000	200 000
Цена 1 кв.м.:	руб./кв.м.		183р.	118р.	182р.
Дата предложения:			январь.26	декабрь.25	январь.26
<u>Корректировка на реальную продажу</u>	%		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Цена продажи	руб./кв.м.		183р.	118р.	182р.
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		172	111	171
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки		
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		172	111	171
<u>Условия рынка (время продажи)</u>		январь.26	январь.26	декабрь.25	январь.26
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		172	111	171
<u>Корректировка на местоположение</u>		Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная дом 20, Кадастровый номер: 53:01:0061901:13 5.	Новгородская обл., 49К-01	Новгородская обл., Батецкий р-н, пос. Ожогин Волочёк	Новгородская обл., Батецкий р-н, Передольское сельское поселение, д. Остров
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		172	111	171
Физические характеристики					
<u>Размер</u>	кв.м.	2 830,00	2450	5000	1100
Корректировка	%		-2%	8%	-12%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		169	120	150
<u>Категория земель</u>		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			169	120	150
Общая валовая коррекция	%		-2%	8%	-12%
Общая валовая коррекция по модулю			2,00%	8,29%	12,39%
Весовой коэффициент:			3	2	1
Скорректированная цена, итого:	руб./кв.м.		149,00		
Скорректированная цена, итого:	руб.		420 000		

4. Определение рыночной стоимости жилого здания

Согласно п.1-2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. 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.»

Стандартами предусмотрены три подхода к оценке (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200) п.4, п.11, п.24:

- 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.

- 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.

- 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.

Согласно п.3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «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, 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.»

4.1. Оценка доходным подходом

Согласно п.12 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного

подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).»

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Вывод: поскольку на дату исследования отсутствует достоверная информация позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект исследования способен приносить, а также связанные с объектом исследования расходы, оценщиком принято решение не использовать доходный подход для оценки объекта оценки.

4.2. Оценка затратным подходом

В соответствии с п.25-26 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения; 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.».

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов

капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем

суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Вывод: в данном случае не представляется возможным найти достоверную информацию, позволяющую определить затраты на воспроизводство либо замещение или стоимости всех компонентов объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, затратный подход не будет использован в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п.25-26 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200).

4.3. Оценка сравнительным подходом

Согласно п.5-6 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200): «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).»

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

По результатам проведенного исследования вторичного рынка жилой недвижимости в районе расположения объекта оценки обнаружил цены аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. Оценщик обладает необходимой информацией для применения сравнительного подхода к оценке объекта, в рамках которого может быть использован метод сравнения продаж.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода для определения стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: сравнительный подход применяется к оценке рыночной стоимости объекта оценки, поскольку в ходе анализа рынка жилой недвижимости было установлено достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

1 этап. Изучение состояния и тенденций развития рынка объекта оценки и особенно

В данном отчете принята корректировка в размере¹¹ -6% как среднее значение:

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	1	15	8
Офисные здания и помещения	1	15	8
Производственно-складские здания и помещения	2	18	10
Земельные участки под коммерческую застройку	3	19	11
Земельные участки под промышленную застройку	2	21	12
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	25	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	3	17	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	2	10	6
Квартиры	1	8	4
Дома	1	11	6

Корректировка на право собственности

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). На оцениваемый объект и на все объекты-аналоги оформлено право собственности. Корректировка не вносилась.

Корректировка на условия финансирования

для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки.

Корректировка на условия продажи

для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо ареста имущества.

Корректировка на условия рынка (время продажи)

для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения дата предложения совпадает с датой оценки.

Корректировка на местоположение

В данном случае корректировка на местоположение не учитывалась, так как объекты-аналоги имеют сходное местоположение.

Корректировка на размер

Введение корректировки на размер связано с рыночной тенденцией уменьшения стоимости 1 кв.м. при увеличении абсолютной площади объекта. Поправка на масштаб вводится для объектов с разной площадью. В данном случае поправка рассчитана на основании коэффициента торможения:

Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле¹²:

¹¹ Информационный бюллетень: «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2024г.

Кор.пл. = (Soo/Soc)^Kт, где:
 Кор.пл. – величина корректировки на площадь;
 Soo – площадь объекта оценки;
 Soc – площадь объекта сравнения;
 Kт – коэффициент торможения.

В данном отчете принят коэффициент торможения согласно таблице -0,14 как среднее значение:

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,25	-0,13
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,23	-0,12
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,23	-0,12
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,20	-0,11
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,28	-0,14
Квартиры	-0,01	-0,25	-0,13
Дома	-0,01	-0,27	-0,14

Корректировка на назначение

Введение корректировки на назначение связано с расходами в случае переоборудования помещения под другое назначение. В связи с тем, что объекты-аналоги имеют сходное назначение, корректировка на назначение не рассчитывалась.

Корректировка на материал стен

Введение корректировки на материал стен связано с отличием объекта оценки от объектов аналогов. Данная корректировка в данном случае не учитывалась, так как объекты-аналоги имеют сходные технические характеристики.

Корректировка на техническое состояние

В данном случае корректировка на техническое состояние не учитывалась, так как техническое состояние объектов-аналогов принято как сходное.

Весовой коэффициент 3 (наибольший вес) присвоен объекту-аналогу с наименьшим значением общей валовой коррекции по модулю. Весовой коэффициент 2 (средний вес) присвоен объекту-аналогу со средним значением общей валовой коррекции по модулю. Весовой коэффициент 1 (наименьший вес) присвоен объекту-аналогу с наибольшим значением общей валовой коррекции по модулю.

Скорректированная цена определена по следующей формуле:

$$\begin{aligned} \text{Скорректированная цена объекта оценки} = & \left(\frac{\text{«Скорректированная цена объекта-аналога №1 после} \right. \\ & \text{внесения корректировок»}}{\text{«Сумма весовых коэффициентов»}} * \text{«Весовой коэффициент объекта-аналога №1»} \right) + \\ & \left(\frac{\text{«Скорректированная цена объекта-аналога №2 после внесения корректировок»}}{\text{«Сумма весовых} \right. \\ & \text{коэффициентов»}} * \text{«Весовой коэффициент объекта-аналога №2»} \right) + \left(\frac{\text{«Скорректированная цена объекта-аналога} \right. \\ & \text{№3 после внесения корректировок»}}{\text{«Сумма весовых коэффициентов»}} * \text{«Весовой коэффициент объекта-} \\ & \text{аналога №3»} \end{aligned}$$

¹² источник: Информационный бюллетень «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2024г.

Результаты внесения корректировок представлены в таблице:

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты -аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес:		Жилое здание, Площадь 109,8 кв.м., Адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная, дом 20а, Кадастровый номер: 53:01:0061901:579.	Новгородская обл., Батецкий муниципальный округ, пос. Ожогин Волочѣк	Новгородская обл., Батецкий муниципальный округ, д. Покровка	Новгородская обл., Батецкий р-н, д. Батецко
Источник информации			https://www.avito.ru/shimsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_91_m_na_uchastke_22_sot_4719833355?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBvaW9yaXR5JltiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjIzaHNQeUNvbnZ6TFZzb0xslit9auyLl8AAAА	https://www.avito.ru/shimsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_10_sot_7260519016?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBvaW9yaXR5JltiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjIzaHNQeUNvbnZ6TFZzb0xslit9auyLl8AAAА	https://www.avito.ru/luqa/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_20_sot_368604161?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjJsb2NhbFBvaW9yaXR5JltiOjA7czoxOjI4litzOjE2OjIzV2xXc0NKUVFPTIhxbnJFIjt9y5X0Mz8AAAA
Предложение/продажа			предложение	предложение	предложение
Цена единого объекта недвижимости:	руб.		3300000	1300000	3100000
Площадь здания:	кв.м.	109,80	91	36	50
Площадь земельного участка:	кв.м.		2200	1000	2000
Цена земельного участка: ¹³	руб./кв.м.		149	149	149
Цена земельного участка:	руб.		327 800	149 000	298 000
Цена предложения (продажи) здания без учета земельного участка:	руб.		2 972 200	1 151 000	2 802 000
Цена 1 кв.м.:	руб./кв.м.		32 662р.	31 972р.	56 040р.
Дата предложения:			январь.26	январь.26	декабрь.25
<u>Корректировка на реальную продажу</u>	%		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Цена продажи	руб./кв.м.		32 662р.	31 972р.	56 040р.
Единица сравнения - цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		30 702	30 054	52 678
Корректировки			Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки		
<u>Условия финансирования</u>			Рыночные		
Корректировка	%		нет	нет	нет
Скорректированная цена	руб./кв.м.		30 702	30 054	52 678
<u>Условия рынка (время продажи)</u>			январь.26	январь.26	декабрь.25
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		30 702	30 054	52 678
<u>Корректировка на местоположение</u>			Новгородская обл., Батецкий муниципальный округ, пос. Ожогин Волочѣк	Новгородская обл., Батецкий муниципальный округ, д. Покровка	Новгородская обл., Батецкий р-н, д. Батецко
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		30 702	30 054	52 678
Физические характеристики					
<u>Размер</u>	кв.м.		91	36	50
Корректировка	%		-2,59%	-14,45%	-10,43%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		29 905	25 710	47 184
<u>Назначение</u>		дом	дом	дом	дом
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			29 905	25 710	47 184
<u>Материал стен</u>		дерево	дерево	дерево	дерево
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			29 905	25 710	47 184
<u>Техническое состояние</u>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

¹³ Рассчитана в Главе «Определение рыночной стоимости земельного участка»

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты -аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		29 905	25 710	47 184
Общая валовая коррекция	%		-2,59%	-14,45%	-10,43%
Общая валовая коррекция по модулю			2,59%	14,45%	10,43%
Весовой коэффициент:			3	1	2
Скорректированная цена здания, итого:	руб./кв.м.		34 966		
Скорректированная цена здания, итого (округленно):	руб.		3 840 000		

5. Согласование результатов и получение итоговой величины рыночной стоимости

В связи с применением только одного из подходов и отсутствием необходимости согласования результатов полученных различными подходами, Рыночная стоимость объекта оценки:

Номер п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Затратный подход, руб.	Вес подхода	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	Жилое здание, Площадь 109,8 кв.м., Адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная, дом 20а, Кадастровый номер: 53:01:0061901:579.	не применялся		3 840 000	1,00	не применялся		3 840 000
2	Земельный участок, Площадь 2 830 кв.м., адрес: Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная дом 20, Кадастровый номер: 53:01:0061901:135.	не применялся		420 000	1,00	не применялся		420 000
						Итого:		4 260 000

6. Заявление о качестве оценки

Данное заявление есть официальное объявление Оценщика о соответствии отчета об оценке требованиям действующего законодательства и используемым стандартам оценки:

1. Все факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат Оценщику и действительны строго исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, оговоренных в настоящем отчете.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины рыночной (и/или иной) стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в

результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральных стандартов оценки.

Оценщик Шестаков Андрей Владимирович



Список источников информации

Нормативные акты, публикации:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО СМАО «Оценка недвижимости» (Утверждено Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года с Изменениями и дополнениями).
5. Оценка недвижимости: Учебник Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2003.
6. Информационный бюллетень: «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности». Живаев Максим Витальевич, член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости, 2024г.

Материалы сайтов:

7. www.cbr.ru - Центральный банк Российской Федерации
8. www.gks.ru – Росстат
9. <http://economy.gov.ru> – МЭРТ РФ
10. www.avito.ru
11. www.appraiser.ru - Виртуальный клуб оценщиков
12. www.ocenchik.ru – Сайт профессиональных оценщиков

Приложение

1. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
2. Выписка из ЕГРН
3. Свидетельство о регистрации права
4. Постановление Администрации Батецкого муниципального района
5. Уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности
6. Сведения об объектах-аналогах
7. Фотографии объекта оценки
8. О текущей ситуации в российской экономике
9. Сведения об оценщике:
 - Свидетельство СРО СМАО №3526 от 08.08.2012г.
 - Страховой полис №922/2742256744 от 10.01.2025г. САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» на 100'000'000 рублей.
 - Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №581546, рег. № 390 (г.Москва) 30.06.09г.
 - Свидетельство о повышении квалификации в «Институте профессионального образования» (г.Москва) № 0154/2012 от 24.09.12г.
 - Удостоверение о повышении квалификации №0079 от 31.08.2015г. «ОО ДПО «Международная академия экспертизы и оценки».
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041534-1 от 15.07.2024г. по направлению «Оценка недвижимости».



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ
о признании гражданина банкротом
и введении процедуры реализации имущества гражданина

г. Санкт-Петербург
23 июля 2025 года

Дело № А56-35683/2025

Резолютивная часть решения объявлена 22 июля 2025 года.
Полный текст решения изготовлен 23 июля 2025 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Варениковой А.О.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Алиевой А.А.,
рассмотрев в судебном заседании заявление Пустовалова Геннадия Геннадьевича
(ИНН:782575961370, СНИЛС 015-848-735-74) о признании его несостоятельным
(банкротом),
при участии: согласно протоколу судебного заседания,

установил:

17.04.2025 в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области
поступило заявление Пустовалова Геннадия Геннадьевича (далее - должник) о
признании его несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 26.05.2025 заявление принято к производству, судебное
заседание на 22.07.2025 по рассмотрению заявления о признании должника банкротом.

10.06.2025 от Союза СОАУ Альянс поступила кандидатура арбитражного
управляющего – Батырева Алексея Александровича.

Частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской
Федерации (далее – АПК РФ) и пунктом 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002
№127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон №127-ФЗ, Закон о
банкротстве) установлено, что дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются
арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями,
установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности
(банкротства).

Должник, Кандидат в финансовые управляющие, извещенные надлежащим
образом о времени и месте судебного заседания в соответствии со статьей 123 АПК РФ,
явку представителей в судебное заседание не обеспечили.

Арбитражный суд, исследовав материалы дела и оценив представленные
доказательства, установил следующее.

Согласно представленным должником сведениям, у нее имеется задолженность в
совокупном размере 2 464 663,99 руб.

Наличие задолженности подтверждается представленными в материалы дела
доказательствами и признается должником.

Должник состоит в зарегистрированном браке, на иждивении имеет несовершеннолетнего ребенка 10.10.2015 г.р.

Должник не трудоустроен.

Иных сделок с недвижимым имуществом, ценными бумагами, долями в уставном капитале, транспортными средствами в течение трех лет до даты подачи настоящего заявления и стоимостью свыше 300 000 рублей должником не совершалось.

Из пункта 1 статьи 213.4 Закона о банкротстве следует, что гражданин обязан обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом в случае, если удовлетворение требований одного кредитора или нескольких кредиторов приводит к невозможности исполнения гражданином денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей в полном объеме перед другими кредиторами и размер таких обязательств и обязанности в совокупности составляет не менее чем пятьсот тысяч рублей, не позднее тридцати рабочих дней со дня, когда он узнал или должен был узнать об этом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 213.4 Закона о банкротстве гражданин вправе подать в арбитражный суд заявление о признании его банкротом в случае предвидения банкротства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что он не в состоянии исполнить денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей в установленный срок, при этом гражданин отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества.

В пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 №45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» разъяснено, что при реализации должником права на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом на основании пункта 2 статьи 213.4 Закона о банкротстве учитывается наличие обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что должник не в состоянии исполнить денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей в установленный срок, и признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества у должника (пункт 3 статьи 213.6 Закона о банкротстве). Размер неисполненных обязательств в этом случае значения не имеет.

В силу пункта 1 статьи 213.6 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения заявления о признании гражданина банкротом арбитражный суд выносит определение о признании обоснованным указанного заявления и введении реструктуризации долгов гражданина.

Пунктом 2 указанной статьи предусмотрено, что определение о признании обоснованным заявления гражданина о признании его банкротом и введении реструктуризации долгов гражданина выносится в случае, если указанное заявление соответствует требованиям, предусмотренным статьей 213.4. Закона о банкротстве, и доказана неплатежеспособность гражданина.

В силу пункта 3 статьи 213.6. Закона о банкротстве для целей параграфа 1.1. Главы X Закона о банкротстве под неплатежеспособностью гражданина понимается его неспособность удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей. Если не доказано иное, гражданин предполагается неплатежеспособным при условии, что имеет место хотя бы одно из следующих обстоятельств:

- гражданин прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил;

- более чем десять процентов совокупного размера денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей, которые имеются у гражданина и срок

исполнения которых наступил, не исполнены им в течение более чем одного месяца со дня, когда такие обязательства и (или) обязанность должны быть исполнены;

- размер задолженности гражданина превышает стоимость его имущества, в том числе права требования;
- наличие постановления об окончании исполнительного производства в связи с тем, что у гражданина отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание.

Если имеются достаточные основания полагать, что с учетом планируемых поступлений денежных средств, в том числе доходов от деятельности гражданина и погашения задолженности перед ним, гражданин в течение непродолжительного времени сможет исполнить в полном объеме денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил, гражданин не может быть признан неплатежеспособным.

Как следует из материалов дела, гражданин отвечает признакам неплатежеспособности, в связи с чем арбитражный суд признает заявление должника обоснованным.

В силу пункта 8 статьи 213.6. Закона о банкротстве по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом, если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве, арбитражный суд вправе на основании ходатайства гражданина вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина. Соответствующее ходатайство должником заявлено.

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве план реструктуризации долгов гражданина может быть представлен в отношении задолженности гражданина, соответствующего следующим требованиям:

- гражданин имеет источник дохода на дату представления плана реструктуризации его долгов;
- гражданин не имеет неснятой или непогашенной судимости за совершение умышленного преступления в сфере экономики и до даты принятия заявления о признании гражданина банкротом истек срок, в течение которого гражданин считается подвергнутым административному наказанию за мелкое хищение, умышленное уничтожение или повреждение имущества либо за фиктивное или преднамеренное банкротство;
- гражданин не признавался банкротом в течение пяти лет, предшествующих представлению плана реструктуризации его долгов;
- план реструктуризации долгов гражданина в отношении его задолженности не утверждался в течение восьми лет, предшествующих представлению этого плана.

В собственности у должника движимое и недвижимое имущество отсутствует.

При данных обстоятельствах в отношении должника не может быть представлен план реструктуризации долгов гражданина.

Пунктом 2 статьи 213.24 Закона о банкротстве установлено, что в случае принятия арбитражным судом решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд принимает решение о введении реализации имущества гражданина. Реализация имущества гражданина вводится на срок не более чем шесть месяцев. Указанный срок может продлеваться арбитражным судом в отношении соответственно гражданина, не являющегося индивидуальным предпринимателем, индивидуального предпринимателя по ходатайству лиц, участвующих в деле о банкротстве. При принятии решения о признании гражданина банкротом арбитражный суд утверждает в качестве финансового управляющего для участия в процедуре реализации имущества гражданина лицо, исполнявшее обязанности финансового управляющего и участвовавшее в процедуре

реструктуризации долгов гражданина, если иная кандидатура к моменту признания гражданина банкротом не будет предложена собранием кредиторов.

Поскольку в отношении должника не может быть утверждён план реструктуризации долгов гражданина, должник подлежит признанию банкротом с принятием решения о введении реализации имущества гражданина.

Согласно пункту 1 статьи 213.9 Закона о банкротстве участие финансового управляющего в деле о банкротстве гражданина является обязательным.

Должник просит утвердить финансового управляющего из числа членов Союза СОАУ Альянс.

СРО представила кандидатуру финансового управляющего – Батырева Алексея Александровича, и сообщила о соответствии данной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве. Арбитражный управляющий изъявил своё согласие быть утвержденным арбитражным управляющим в деле о банкротстве должника.

Оценив представленные СРО сведения о кандидатуре финансового управляющего, арбитражный суд, с учётом положений пункта 5 статьи 45 Закона о банкротстве, приходит к выводу о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям Закона №127-ФЗ и считает, что он в соответствии со статьёй 213.9 Закона о банкротстве подлежит утверждению финансовым управляющим в деле о банкротстве должника для участия в процедуре реализации имущества гражданина с вознаграждением в размере 25000 руб. за проведение указанной процедуры за счет средств должника.

Денежные средства на выплату вознаграждения финансовому управляющему в сумме 25000 рублей внесены Должником на депозит Арбитражного суда. Чек-ордер от 18.11.2024 на сумму 25 000 руб.

Пунктом 4 статьи 213.24 Закона о банкротстве установлено, что в ходе процедуры реализации имущества гражданина требования конкурсных кредиторов и уполномоченного органа подлежат рассмотрению в порядке, предусмотренном статьёй 100 Закона о банкротстве. Пропущенный кредитором по уважительной причине срок закрытия реестра может быть восстановлен арбитражным судом.

Согласно пункту 5 статьи 213.24 Закона о банкротстве кредитная организация обязана уведомить финансового управляющего об имеющихся у нее вкладах, счетах, ином имуществе и о договоре аренды банковской ячейки (сейфа) гражданина, признанного банкротом, не позднее пяти рабочих дней со дня, когда стало известно или должно было стать известно о признании гражданина банкротом.

В связи с введением в отношении должника процедуры реализации имущества финансовому управляющему надлежит принять меры для опубликования сведений о признании должника банкротом и введении реализации имущества гражданина в порядке, установленном статьёй 213.7 Закона о банкротстве, представить в арбитражный суд доказательства публикации, отчет финансового управляющего с приложением документов, подтверждающих продажу имущества должника, реестр требований кредиторов с указанием размера погашенных требований кредиторов, документы, подтверждающие погашение требований кредиторов, документ, подтверждающий представление в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации сведений в соответствии с подпунктами 1-8 пункта 2 статьи 6 и пунктом 2 статьи 11 Федерального закона от 01.04.1996 № 27-ФЗ «Об индивидуальном (персонифицированном) учете в системе обязательного пенсионного страхования», а также иные документальные доказательства, свидетельствующие о работе в рамках реализации имущества гражданина в соответствии с требованиями Закона о банкротстве и Постановления Правительства Российской Федерации от 22.05.2003 №

299 «Об утверждении общих правил подготовки отчетов (заключений) арбитражного управляющего».

Руководствуясь статьями 167, 168 и 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 213.6 и 213.24 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

решил:

1. Признать заявление гражданина Пустовалова Геннадия Геннадьевича (ИНН:782575961370, СНИЛС 015-848-735-74) о признании его несостоятельным (банкротом) обоснованным.

2. Признать гражданина Пустовалова Геннадия Геннадьевича (ИНН:782575961370, СНИЛС 015-848-735-74) несостоятельным (банкротом).

3. Ввести в отношении гражданина Пустовалова Геннадия Геннадьевича (ИНН:782575961370, СНИЛС 015-848-735-74) процедуру реализации имущества гражданина.

4. Утвердить финансовым управляющим в деле о банкротстве гражданина Пустовалова Геннадия Геннадьевича (ИНН:782575961370, СНИЛС 015-848-735-74) для участия в процедуре реализации имущества гражданина арбитражного управляющего Батырева Алексея Александровича, члена Союза СОАУ Альянс.

5. Финансовому управляющему:

- незамедлительно приступить к исполнению обязанностей, предусмотренных пунктом 8 статьи 213.9 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- представить в арбитражный суд доказательства публикации в газете «Коммерсантъ» сведений о введении процедуры реализации имущества гражданина и включения указанных сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

6. Назначить вопрос о завершении процедуры реализации имущества гражданки **на 23 декабря 2025 года в 09 час. 35 мин. в помещении суда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Смольного, дом №6, зал № 6010.**

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в срок, не превышающий месяца со дня его принятия.

Обжалование настоящего решения не приостанавливает его исполнение.

Судья

Вареникова А.О.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 16.06.2025 6:55:34

Кому выдана Вареникова Александра Олеговна

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	53:01:0061901:579

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	53:01:0061901
Дата присвоения кадастрового номера	25.06.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, деревня Косицкое, улица Лесная, дом 20а
Площадь, м ²	109.8
Количество этажей, в том числе подземных	2
Год завершения строительства	2018
Год ввода в эксплуатацию	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства
Материал наружных стен	Деревянные
Назначение	Жилое
Наименование:	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	1285597.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	53:01:0061901:135
Сведения о кадастровом инженерере	Кононова Татьяна Михайловна
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮСертификат: b38d5834cb90e88a634901cf13444cfc
Владелец: Росреестр
Действителен: с 05.06.2024 по 29.08.2025ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮСертификат: b51893c3ee4cca1b7d1164a95519f551
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 20.03.2024 по 13.06.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	53:01:0061901:579
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	Пустовалова Наталья Сергеевна

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Пустовалова Наталья Сергеевна, 08.03.1982, Российской Федерации, СНИЛС 077-368-501 00, Паспорт гражданина Российской Федерации 49 03 635772 выдан 29.03.2004 ОВД Батецкого района Новгородской области</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 53:01:0061901:579-53/033/2020-1, 25.06.2020</p> <p>Документы-основания: Технический план здания 18.07.2019, Постановление Администрации Батецкого муниципального района Новгородской области 490 10.12.2007</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b38d5834cb90e88a634901cf13444cfc
Владелец: Росреестр
Действителен: с 05.06.2024 по 29.08.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b51893c3ee4cca1b7d1164a95519f551
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 20.03.2024 по 13.06.2025

Вид объекта	Здание
Кадастровый номер	53:01:0061901:579

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



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: b38d5834cb90e88a634901cf13444cfc
Владелец: Росреестр
Действителен: с 05.06.2024 по 29.08.2025



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: b51893c3ee4cca1b7d1164a95519f551
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 20.03.2024 по 13.06.2025

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Новгородской области

Дата выдачи:

"08" февраля 2008 года

Документы-основания: Постановление Администрации Батецкого муниципального района Новгородской области №490 от 10.12.2007г

Субъект (субъекты) права: Пустовалова Наталья Сергеевна, дата рождения 08.03.1982г., место рождения: д.Косицкое Батецкого района Новгородской области, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 49 03 № 635772, выдан 29.03.2004г. ОВД Батецкого района Новгородской области; адрес постоянного места жительства: Россия, Новгородская область, Батецкий район, д.Косицкое, ул.Речная, д.2, кв.2

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки), общая площадь 2830 кв. м, адрес объекта: Новгородская область, Батецкий район, д.Косицкое, ул.Лесная

Кадастровый (или условный) номер: 53:01:061901:0135

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" февраля 2008 года сделана запись регистрации № 53-53-08/015/2008-008

Регистратор

Свистунова Л. И.

М.П.



53-AA № 186891





Российская Федерация
Новгородская область
АДМИНИСТРАЦИЯ БАТЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19.03.2008 № 120

п. Батецкий

**Об утверждении градостроительных
планов земельных участков**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и на основании заявлений граждан

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить градостроительный план земельного участка площадью 1323 кв. метра, находящегося в собственности Егоровой Ольги Алексеевны, расположенного по адресу: Новгородская область, Батецкий район, п. Батецкий, ул. Бобкова, д. 9, с кадастровым номером 53:01:010302:0018, категория земель – земли населённых пунктов, под строительство жилого дома с надворными постройками.

2. Утвердить градостроительный план земельного участка площадью 1500 кв. метров, находящегося в аренде Гаскевича Александра Васильевича, расположенного по адресу: Новгородская область, Батецкий район, Передольское поселение, д. Оттурицы, с кадастровым номером 53:01:061101:0064, категория земель – земли населённых пунктов, под строительство жилого дома с надворными постройками.

3. Утвердить градостроительный план земельного участка площадью 2830 кв. метров, находящегося в собственности Пустоваловой Натальи Сергеевны, расположенного по адресу: Новгородская область, Батецкий район, Передольское поселение, д. Косицкое, ул. Лесная, с кадастровым номером 53:01:061901:0135, категория земель – земли населённых пунктов, под строительство жилого дома с надворными постройками.

4. Довести до сведения заказчиков, что выполнение строительно-монтажных работ на объекте без разрешения, выданного Администрацией муниципального района, является самовольным и влечёт ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

Первый заместитель
Главы администрации **С.В. Горшкова**

Кому:

Пустоваловой

Наталье

Сергеевне

Почтовый адрес:

Россия, Новгородская область,
Батецкий район, д.Косицкое,
ул.Речная, д.2, кв.2.

Электронная почта (при наличии):

Индекс:

**Уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта
индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям
законодательства о градостроительной деятельности**

"03" июня 2020 г.

N _____ 20 _____

По результатам рассмотрения уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление),

направленного

(дата направления уведомления)

21.05.2020

зарегистрированного

(дата и номер регистрации уведомления)

02.06.2020 вх.№1879

уведомляет о соответствии

построенного

(построенного или реконструированного)

Объекта индивидуального жилищного строительства,

(объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома)

указанного в уведомлении и расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 53:01:0061901:135, находящемся по адресу: Россия, Новгородская область, Батецкий муниципальный район, Передольское сельское поселение, д.Косицкое, ул.Лесная, д.20.

(кадастровый номер земельного участка (при наличии), адрес или описание местоположения земельного участка)

требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Глава Батецкого

муниципального района

(должность уполномоченного лица
уполномоченного на выдачу
разрешений на строительство
федерального органа исполнительной
власти, органа исполнительной власти
субъекта Российской Федерации,
органа местного самоуправления)

М.П.



(подпись)

В.Н.Иванов
(расшифровка подписи)



🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Новгородская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 24,5 сот. (ИЖС)

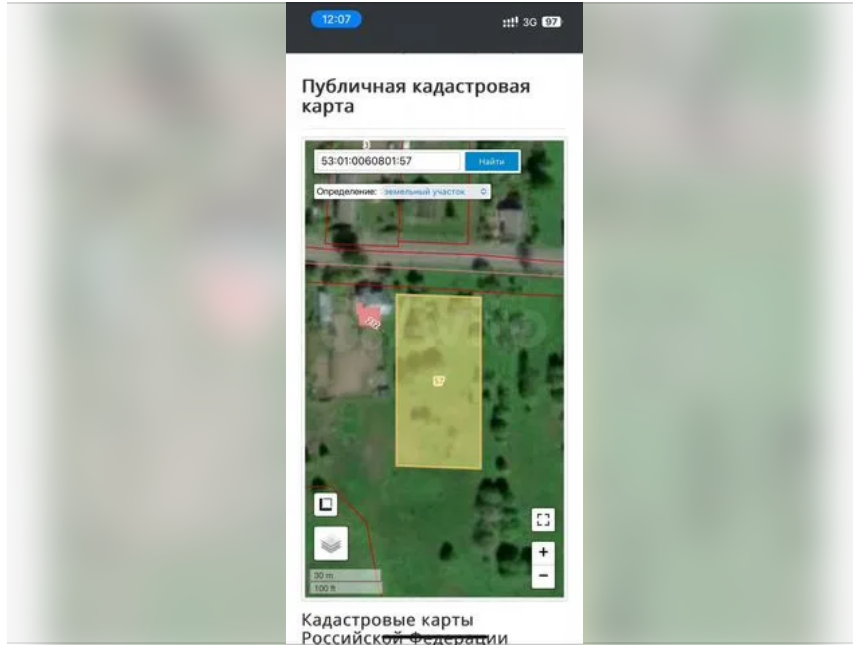
449 000 ₽

18 327 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 24.5 сот.

Расстояние до центра города: 36 км

Расположение

Новгородская обл., 49К-01

Скрыть карту ^

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Артём

Частное лицо

На Авито с 2008 года

Документы проверены

Эковклад: -1,44 тонн CO₂



13 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Реклама: Мампап, киньте 399₽

На что?

Просто **СОИНЕТ**

Заказать Sim >

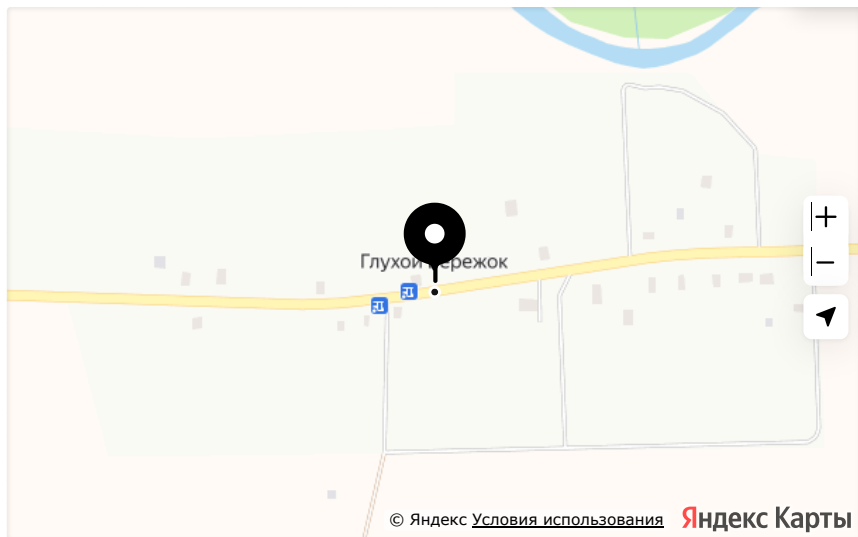
Сообщения 1

Любовь 15:42

Участок 11 сот. (СНТ, д... 200 000 ₽

Вы просмотрели временный ном...

57



Безлимитный интернет и 2000 мин.
Тариф Просто

[Подробнее](#)



Реклама:

-7кг за 2 недели с Кето-диетой

ПП на 14 дней - Легко сбрось 6-8кг.
Действуй!

[Подробнее](#)

Описание

ЭЛЕКТРИЧЕСТВО УЖЕ НА УЧАСТКЕ! 15кВт, ИЖС, собственник, прямая продажа.

53:01:0060801:57

№ 7339253291 · 6 января в 04:26 · 189 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Похожие объявления](#) ▾

[Строительство домов и коттеджей в этом регионе](#) ▾

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#)

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Сообщения 1



Любовь
Участок 11 сот. (СНТ, Д... 200 000 Р
Вы посмотрели временный ном...

15:42

58



🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Новгородская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 50 сот. (ИЖС)

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

590 000 ₽

11 800 ₽ за сотку

В ипотеку от 17 945 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 901 922-89-42

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



SHOT ON REDMI 7 AI DUAL CAMERA



Об участке

Площадь: 50 сот.

Расстояние до центра города: 37 км

Вячеслав Александрович

Частное лицо

На Авито с 2016 года

Эковклад: -20,4 тонн CO₂

Самозанятый



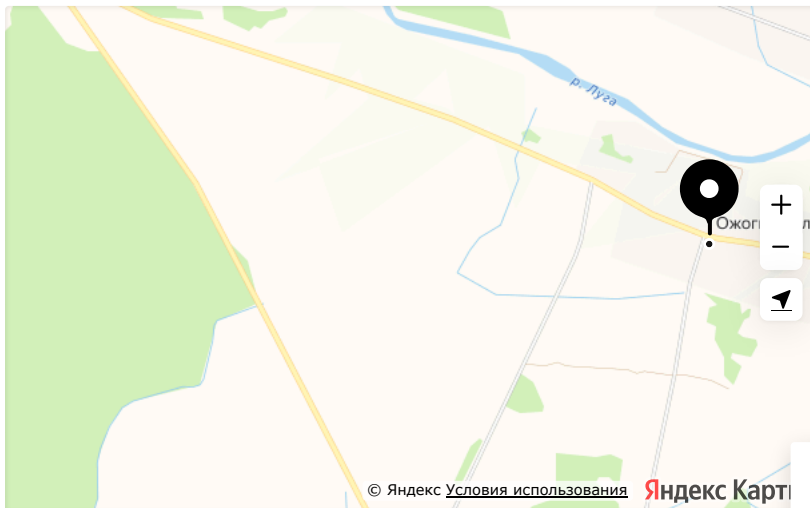
17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Новгородская обл., Батецкий р-н, пос. Ожогин Волочёк

[Скрыть карту ^](#)



© Яндекс Условия использования Яндекс Карты

Сообщения 1



Любовь

Участок 11 сот. (СНТ, Д...200 000 ₽

Вы посмотрели временный ном...

15:42

59

Описание

Отличное место , рядом речка , сухой участок, рядом дорога 53:01:0113601:145

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

590 000 Р

100 тыс.Р

50 млн.Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

500 тыс.Р

100 млн.Р

Первоначальный взнос

1 077 000 Р

30%

20%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от

17 945 Р/мес.

Ставка от 5,96%

Доход от 27 609 Р

Для IT >

Ничего не нашлось

Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос

Баз

→

Нич
Поп

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 2421190209 · 22 декабря 2025 · 962 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

Строительство домов и коттеджей в этом регионе ▾

Avito Реклама
 Этот баннер
 запущен
 через Авито
 Рекламу

Хочу так же

теперь и для ИГ

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Займы онлайн
Карта сайта Свежие объявления

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Сообщения 1

🗉 | ▾



Любовь

Участок 11 сот. (СНТ, Д... 200 000 Р

Вы посмотрели временный ном...

15:42

60



🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Новгородская область

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

Участок 11 сот. (СНТ, ДНП)

200 000 ₽

18 182 ₽ за сотку

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



8 936 578-22-57

[Написать сообщение](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Любовь

Частное лицо
На Авито с 2017 года



[Подписаться на продавца](#)

Об участке

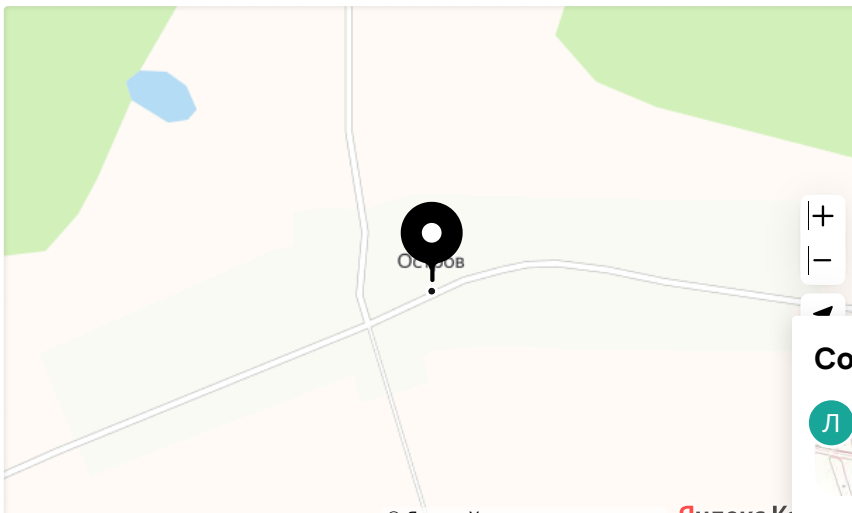
Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 33 км

Расположение

Новгородская обл., Батецкий р-н, Передольское сельское поселение, д. Остров

[Скрыть карту ^](#)



Сообщения 1

Любовь 15:42

Участок 11 сот. (СНТ, Д... 200 000 ₽
Вы просмотрели временный ном... ●

61

Описание

Земельный участок 11 соток, на участке дом (старенький), проведено электричество. Рядом лес, река Луга. Возможен торг.

№ 2824584274 · 2 января в 13:39 · 345 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

Строительство домов и коттеджей в этом регионе ▾

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#)

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Сообщения 1



Любовь
Участок 11 сот. (СНТ, Д... 200 000 Р
Вы посмотрели временный ном...

15:42

62



🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Новгородская область

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

Дом 91 м² на участке 22 сот.

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



3 300 000 ₽

36 264 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 41 960 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 936 578-20-10

[Написать сообщение](#)
● Онлайн

[Рассчитать ипотеку](#)

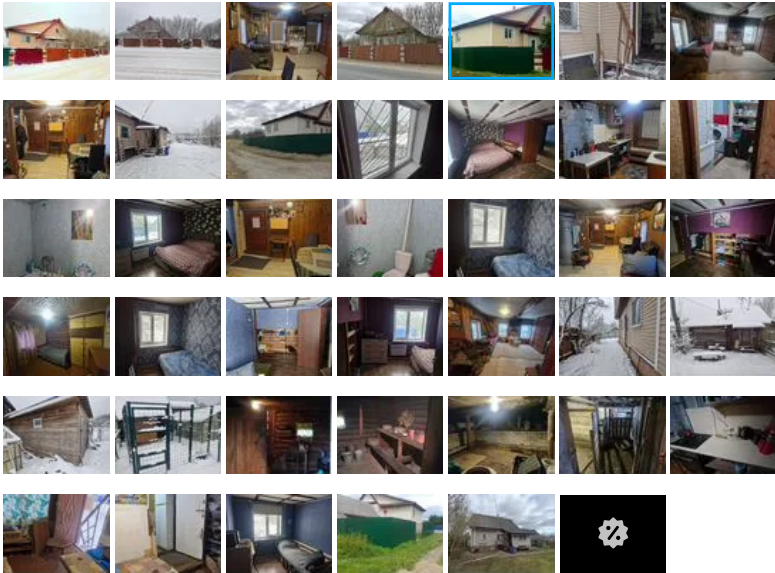
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



[АН Новгородская Династия](#)
Агентство



На Авито с 2015 года 🏆

[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)
[яПомогаю](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Елена Владимировна

О доме

- Количество комнат: 5
- Площадь дома: 91 м²
- Площадь участка: 22 сот.
- Этажей в доме: 2
- Для отдыха: баня или сауна
- Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)
- Материал стен: бревно
- Терраса или веранда: есть
- Санузел: в доме
- Ремонт: косметический
- Электричество: есть
- Отопление: электрическое, печ
- Водоснабжение: скважина



Реклама:

Сообщения 3

- Питомник "Империя Золото... 15:58
Дом 50 м² на участке... 3 100 000 ₽
Вы посмотрели временный ном...

63

Газ: нет
Канализация: септик
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: парковочное место

Транспортная доступность:
асфальтированная дорога, остановка
общественного транспорта
Расстояние до центра города: 37 км



-8кг за 2 недели с Кето-диетой

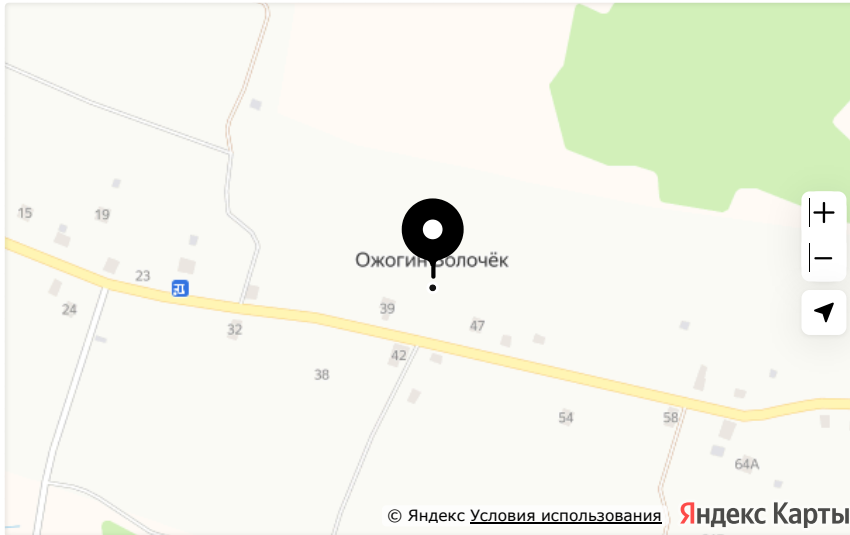
Простое ПП меню на 14 дней.
Попробуй за 1р.

[Подробнее](#)

Расположение

Новгородская обл., Батецкий муниципальный округ, пос. Ожогин Волочѐк

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Предлагаем вашему вниманию отличный вариант.

БАТЕЦКИЙ РАЙОН д. Ожогин Волочѐк, Новгородская область.

Большой ,крепкий,бревенчатый дом для дружной семьи. Утеплен, хорошая печь, высокий чердак, оборудованный сухой огромный подвал.

1 этаж- Гостиная 15 кв.м плюс столовая 10 кв.м, кухня 9.8 кв.м, туалет 7 кв.м., комната 8.5 кв.м.

второй этаж (2 уровень 4 ступеньки из кухни) коридор- 3 кв.м 1 спальня - 13 кв.м., детская -10 кв.м, гостевая - 5 кв.м, при входе-коридор- 8 квадратов, тамбур -4 кв.м

В соседней деревне есть детский сад , школа и мед пункт, магазины. Ходит маршрутка из Новгорода 2 раз в день, школьный автобус возит детей в сад и школу, останавливается около дома.

Интернет подключен -800 рублей в месяц, безлимитный 100 мбит,телевидение МТС- тарелка , решѐтки на окнах,видеонаблюдение по периметру,все в режиме онлайн. Все под контролем!!!

В доме : вода, канализации, бойлер на 100 литров, в подвале, накопительный бак на 100 л.Крепкая бревенчатая баня.

В баню подведена вода, в огород выведена вода, в сарай подведена вода ,выведены краны, участок оканавлен, по всему периметру огорожен, в собственности 2 участка 14 соток и 8 соток, дом по документам 91.1 кв.м, гараж кирпичный, металлические ворота.

Над гаражом -3 комнаты, есть загон и сарай для куриц, вольер большой , собаки, железные столбы для качелей - людей любого веса и возраста, д

Сообщения 3



Питомник"Империя Золото... 15:58
Дом 50 м² на участке... 3 100 000 Р
Вы посмотрели временный ном...

64

поднят на новый фундамент, стеклопакеты, огромный подвал. Скважина на участке 42 метра глубина, фильтры в подвале, около дома есть колодец. Много подсобных и хоз. помещений для животных и бытовой техники.

На участке много плодовых насаждений: яблони -10 шт, слива, смородина красная, чёрная, голубика, клубника, крыжовник. Участок сухой, земля плодородная. Теплица.

Рядом река Луга, 2 благоустроенных пляжа. Очень красивые живописные места.

Дорога от Новгорода и Санкт-Петербурга, прямо до дома асфальт, зимой чистят.

Инфраструктура: В деревне, а также в двух соседних деревнях находится главный колхоз завода "Лактис", у них организована доставка сотрудников до работы и обратно. Рабочие места всегда есть. Зарботная плата достойная.

Уютная, тихая деревня.

Много грибов, ягод. Свежий воздух.

А самая главная достопримечательность этих мест это  аисты!!!

Цена :3300 000 руб.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

3 300 000 ₽

990 000 ₽

30%

20 лет

500 тыс.Р

100 млн.Р

20%

90%

5

10

15

20

3 предложения от банков

Платёж от

41 960 ₽/мес.

Ставка от


21,49%

Доход от

64 555 ₽

-0,5% для зарплатного клиента



Смотреть предложения 

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 4719833355 · 5 января в 18:25 · 2430 просмотров (+7 сегодня)

Пожаловаться

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#)

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Поли](#) принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Сообщения ³



Питомник "Империя Золото... 15:58
Дом 50 м² на участке... 3 100 000 ₽
Вы посмотрели временный ном...

65



🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

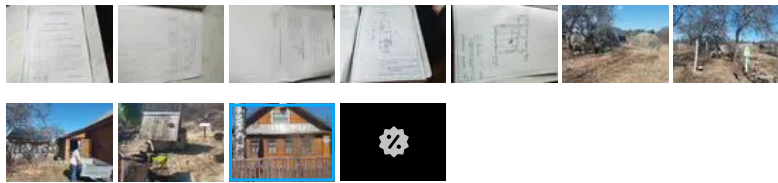
Найти

📍 Новгородская область

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

Дом 36 м² на участке 10 сот.

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 2
 Площадь дома: 36 м²
 Площадь участка: 10 сот.
 Этажей в доме: 1
 Для отдыха: баня или сауна
 Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
 Год постройки: 1936
 Материал стен: бревно
 Терраса или веранда: есть
 Санузел: в доме, на улице

Ремонт: косметический
 Электричество: есть
 Отопление: печь
 Водоснабжение: колодец
 Газ: нет
 Канализация: выгребная яма
 Интернет и ТВ: телевидение
 Парковка: парковочное место
 Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
 Расстояние до центра города: 34 км

Расположение

Новгородская обл., Батецкий муниципальный округ, д. Покровка

[Скрыть карту ^](#)

1 300 000 ₺

36 111 ₺ за м²
 История цены

В ипотеку от 16 530 ₺/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 936 578-10-83

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

[алексей](#)

Частное лицо
На Авито с 2017 года



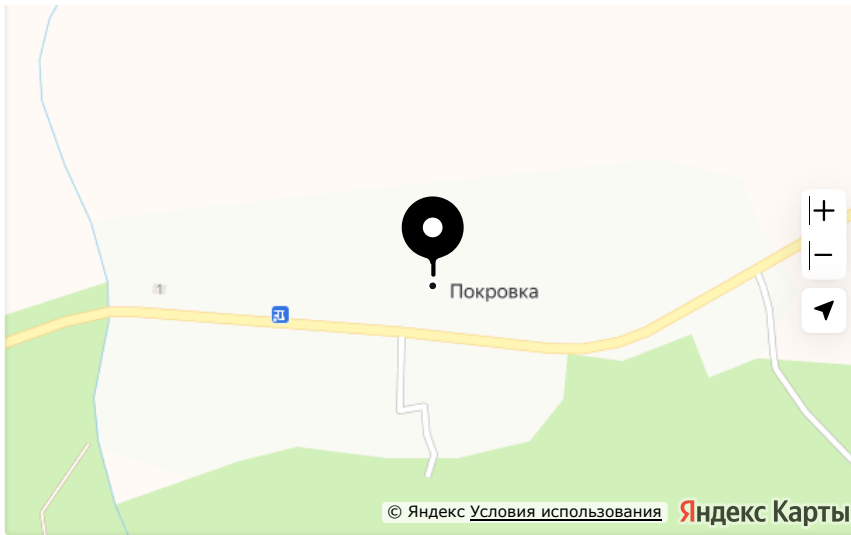
[Подписаться на продавца](#)

Реклама:

**ТРЕНИРОВКИ
ДЛЯ ДЕВУШЕК**

Сообщения 3

66



Telegram-канал с тренировками

Тренировки для девушек от фитнес тренера

[Подробнее](#)

Описание

в доме есть свет , газ привозной балон , две комнаты , кухня , веранда , холодная и горячая вода (Бодлер) , туалет в доме выносной мебель остаётся , спутниковое т/в , сотовая связь установлена антенна . На участке колодец , бисетка , баня , дровник , две теплицы , кусты смороды и крыжовника , яблони сарай пристроенный к дому . 2 раза в день ходит автобус утром и вечером , автолавка три раза в неделю.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

1 300 000 ₽

390 000 ₽

30%

20 лет

500 тыс.₽

100 млн.₽

20%

90%

5

10

15

20

3 предложения от банков

Платёж от

16 530 ₽/мес.

Ставка от

21,49%

Доход от

25 430 ₽

-0,5% для зарплатного клиента



Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7260519016 · 9 января в 18:16 · 417 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Новгородская область

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

Дом 50 м² на участке 20 сот.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



3 100 000 ₽

62 000 ₽ за м²

📊 История цены

В ипотеку от 34 327 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 601-16-76

Написать сообщение

● Онлайн

Рассчитать ипотеку

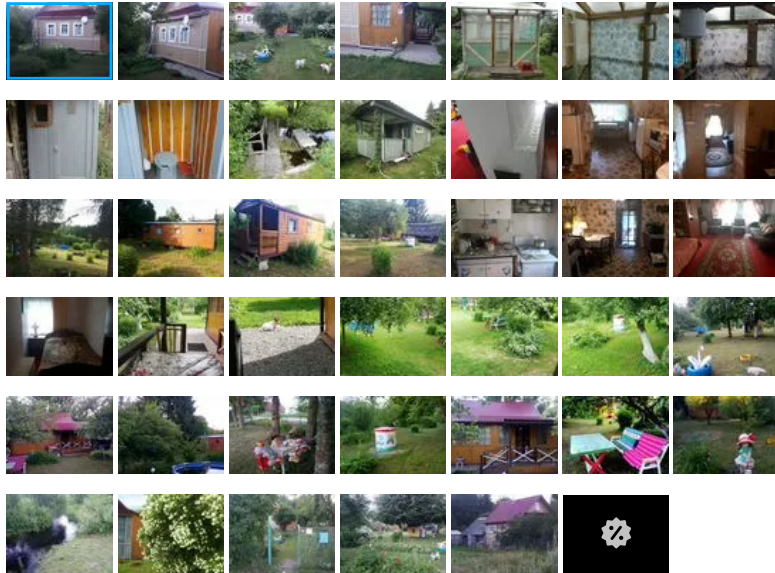
Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Питомник "Империя Золотой Маски"



Частное лицо

На Авито с 2012 года

Документы проверены

Эковклад: -2,49 тонн CO₂

48 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 2

Площадь дома: 50 м²

Площадь участка: 20 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно

Терраса или веранда: есть

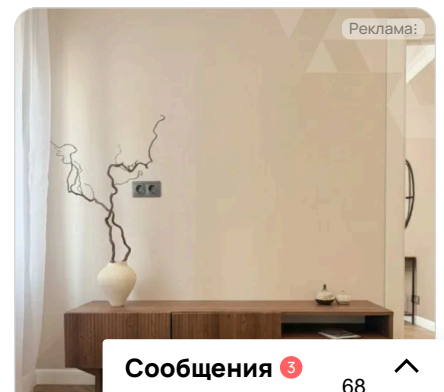
Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: печь

Водоснабжение: колодец

Газ: нет



Реклама:

Сообщения 3

68

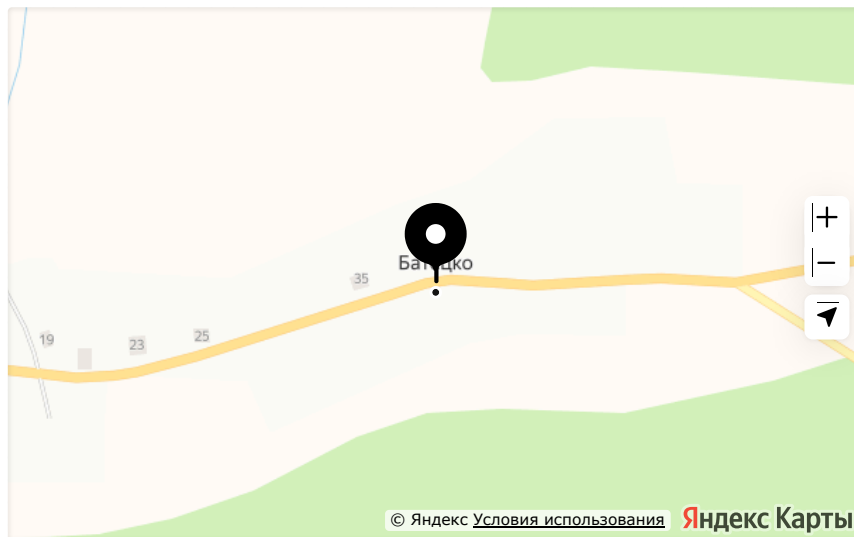
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
 Парковка: парковочное место
 Транспортная доступность:
 асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, аптека,
 детский сад, школа
 Расстояние от КАД: 129 км

Расположение

Новгородская обл., Батецкий р-н, д. Батецко

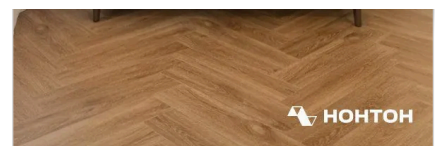
[Скрыть карту ^](#)



Описание

Продам зимний дом 50 м2 с участком в 20 соток (45м на 42м) в д.Батецко Новгородской области. Деревня расположена не в доль трассы, а в глубь. 35 км от г.Луги и 140км от СПб (от Пулково) и 60 км от Великого Новгорода. Участок практически квадратный (45/42) огорожен сеткой рабицей, разбиты цветочные клумбы, большой плодоносящий сад (яблони, малина, смородина, крыжовник, черноплодка, калина, вишня), грядки нет, по краю участка есть небольшая речка, на участке есть летний душ, каркас обшитый поликарбонатом, с горячей и холодной водой. (3м/2м) Есть колодец на 4 кольца, с питьевой водой. На участке есть баня, из трех помещений: зона отдыха- стол и скамейки, помывочная, парная, в бане есть крылечко. Есть детская зона, большие качели, детский игровой домик. В доме новая проводка, новый счетчик. Сделано освещение участка, на столбах висят фанари с фотореле. К дому пристроена крытая терраса, в доме большая утепленная веранда, где есть холл и отдельная комната, в доме кухня где есть обеденная зона и зона для приготовления пищи, две комнаты с аккуратной но очень теплой печкой. есть крытый сарай присоединенный к дому. Сделаны отдельные ворота и заезд для машины. Дом и участок ухожены, въезжай и живи. Деревня жилая есть возможность покупать молочные продукты, в 4 км районный центр п.Батекий, где есть больница, магазины, банк, аптека, нотариус и т.д. В доме спутниковое телевидение ТРИ-Колор. Под домом большой, сухой подвал. На участке есть гостевой домик на 2 комнаты. Возможна прописка. В деревне проложили асфальтную дорогу, хороший подъезд к дому. Дом расположен в глубине деревни, соседи только с одной стороны. Отличное место для отдыха с детьми и всей семьи. Определены границы участка Продажа от собственника

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито



Распродажа мебели в НОНТОН!

Новая, стильная мебель выгодно и без переплат

[Подробнее](#)

Реклама:



-7кг за 2 недели с Кето-диетой

ПП на 14 дней - Легко сбрось 6-8кг. Действуй!

[Подробнее](#)







Ноябрь 2025 года

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост **ВВП** сохранился на уровне **+1,0% г/г**, что **соответствует прогнозу** социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на **+0,1% г/г** после **+1,6% г/г** в октябре. Частично такая динамика обусловлена **календарным фактором** – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

2. **Индекс промышленного производства** по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на **+0,8% г/г**. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил **-0,7% г/г** после ускорения темпов роста до **+3,1% г/г** в октябре.

3. Выпуск **обрабатывающей промышленности** за 11 месяцев 2025 года вырос на **+2,6% г/г**. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила **-1,0% г/г** после роста на **+4,5% г/г** в октябре.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2025 года».

4. **Объёмы строительных работ** по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на **+2,7% г/г**. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику **+0,1% г/г** после **+2,3% г/г** в прошлом месяце.

5. Выпуск продукции **сельского хозяйства** по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на **+5,4% г/г**. В ноябре выпуск ускорил рост до **+20,1% г/г** после **+7,0% г/г** в октябре.

По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство **мяса** выросло на **+0,2% г/г**, **молока** – на **+0,6% г/г**, **яиц** – на **+4,5% г/г**. В ноябре производство **мяса** на **+0,1% г/г** выше уровня прошлого года после **-0,6% г/г** в октябре, рост производства **молока** составил **+3,2% г/г** после **+1,3% г/г** месяцем ранее, а производство **яиц** выросло на **+4,5% г/г** после **+5,6% г/г** месяцем ранее.

6. По итогам 11 месяцев 2025 года **потребительская активность** продемонстрировала рост на **+2,8% г/г**. В ноябре рост **суммарного оборота** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил **+3,5% г/г** после **+4,8% г/г** в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года.

За 11 месяцев 2025 года **оборот розничной торговли** увеличился на **+2,5% г/г**. Оборот розницы в ноябре увеличился на **+3,3% г/г** в реальном выражении после роста на **+4,8% г/г** в октябре.

Платные услуги населению¹ за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на **+2,7% г/г**. В ноябре показатель практически не изменился – **+3,3% г/г** после **+3,5% г/г** месяцем ранее.

Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на **+8,7% г/г**. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на **+8,2% г/г**, в октябре – на **+11,2% г/г**.

7. Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до **6,64% г/г** после **7,71% г/г** в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году **5,98% г/г** (на 15 декабря **6,08%**). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил **5,58%**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил **+0,9% г/г** после **+2,3% г/г** в октябре. В целом по **промышленности** цены снизились на **-1,1% г/г** после **+0,7% г/г** месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря **78,56 рублей за \$** (на 26 декабря **77,88 руб.**), что на **2,2% крепче ноября** (**80,34**, в октябре **81,00**, в сентябре **82,96**).

9. На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень **безработицы** составил **2,2%** рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до **2,1%** рабочей силы (**2,2%** в сентябре – октябре 2025 года).

В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) **номинальная заработная плата** увеличилась на **+14,4% г/г** и составила **96 627 рублей**, **реальная** – на **+4,7% г/г**.

В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на **+14,3% г/г** против **+13,1% г/г** в сентябре и составила **99 707 рублей**, реальная – выросла на **+6,1% г/г** против **+4,7% г/г**.

¹ В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных динамика оборота платных услуг населению за октябрь 2025 года была скорректирована на **+0,1 п.п.** вверх.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,0	0,1	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	5,4	20,1	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,7	0,1	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-5,6	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,8	3,5	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,5	3,3	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,5	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	8,2	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-3,0	2,8	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-2,8	3,2	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,5¹	-	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	8,4*	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,0	6,6/ 6,0²	7,7	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,4	-1,1	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,7	-14,7	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,3	0,9	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ³	-	6,1	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	96 627 ³	-	99 707	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4 ³	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,3	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,5	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,5	-8,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,2	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.

³ В январе-октябре 2025 г.

* Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСП, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,5	-0,3	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,9	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,5	-1,9	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,9	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
<i>в т.ч.</i>															
<i>пищевые продукты</i>	-0,7	-1,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
<i>напитки</i>	-3,6	-2,6	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
<i>табачные изделия</i>	5,3	21,1	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-3,3	-1,8	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
<i>в т.ч.</i>															
<i>текстильные изделия</i>	0,7	0,0	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
<i>одежда</i>	-2,4	0,4	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
<i>кожа и изделия из неё</i>	-13,4	-11,8	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,7	-9,1	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
<i>в т.ч.</i>															
<i>обработка древесины и производство изделий из неё</i>	-3,1	-6,1	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
<i>бумага и бумажные изделия</i>	-3,5	-7,3	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
<i>деятельность полиграфическая и копирование носителей информации</i>	-13,0	-23,2	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,2	-1,7	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
<i>в т.ч.</i>															
<i>химические вещества и химические продукты</i>	-1,1	-2,7	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
<i>лекарственные средства и медицинские материалы</i>	15,6	13,0	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
<i>резиновые и пластмассовые изделия</i>	-7,4	-9,8	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,4	-6,0	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	0,5	-3,4	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
<i>в т.ч.</i>															
<i>металлургия</i>	-3,8	-4,1	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
<i>готовые металлические изделия</i>	13,9	-1,3	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	7,1	-5,4	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
<i>в т.ч.</i>															
<i>компьютеры, электроника, оптика</i>	13,0	9,0	9,2	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
<i>электрооборудование</i>	-4,8	-12,3	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
<i>машины и оборудование, не вкл. в другие группировки</i>	-6,2	-14,6	-6,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
<i>автотранспортные, прицепы и полуприцепы</i>	-23,6	-35,3	-38,4	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
<i>прочие транспортные средства и оборудование</i>	29,5	6,4	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	-1,0	-5,0	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
<i>в т.ч.</i>															
<i>мебель</i>	-7,5	-3,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
<i>прочие готовые изделия</i>	-2,0	2,1	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
<i>ремонт и монтаж машин и оборудования</i>	0,6	-6,4	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,7	-3,4	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,4	-2,3	-3,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
 № 0001 от 28 июня 2007 г. в едином государственном
 реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 № 3526
 № отписки в реестр

08 августа 2012
 Дата включения в реестр

**Шестаков Андрей
 Владимирович**

паспорт 3206 046067, выдан СВД Ленинского района г. Кемерово 28.02.2006,
 код подразделения 422-002, зарегистрирован: г. Кемерово, ул. Юрия Дзужалыго,
 д.10, кв.203

является членом
 некоммерческого партнерства
 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»»

Заместитель генерального директора –
 Руководитель юридического отдела
 Некоммерческого партнерства
 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»»
 А.Е. Савостьянов



Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
 О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
 ПП-1 № 581546

Настоящий диплом выдан Шестакову
Андрею Владимировичу
 в том что он(а) с 24 октября 2008 г. по 30 июня 2009 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) УЧУД ПО Государственной
академии повышения квалификации и подготовки кадров
для исполнительства и внешнеэкономического комплекса России
 по программе "Оценка собственности"
специализация "Оценка предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 июня 2009 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Шестакова
Андрея Владимировича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка собственности
специализация "Оценка предприятия (бизнеса)"

Город Москва 30.06.2009

Регистрационный номер 390 от 30.06.2009.




Приложение к диплому № ПП-1 № 581546

Фамилия, имя, отчество
**Шестаков
Андрей
Владимирович**

имеет документ об образовании **диплом о высшем образовании**
выдан Кубским государственным техническим университетом
27 июня 2007 г. Рег. № 986 ВСГ № 1523797

С " **24 октября 2008** г., по " **30 июня 2009** г., г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
ГОУ ДПО-Государственной академии повышения квалификации и
переподготовки кадров для строительства и ЖКХ России
(наименование образовательного учреждения (подразделения)
дополнительного профессионального образования)
по программе **"Оценка собственности". Специализация "Оценка**
(наименование программы)
предприятия (бизнеса)".
дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на)
(наименование предприятия,
организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему
(наименование темы)
"Оценка предприятия условной промисленности ОАО "ХХХ"
методом рынка капитала" с оценкой Отлично.

За время обучения сдам(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1	Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки собственности	24	зачет
2	Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования	40	зачет
3	Бухгалтерский учет и аудит	56	Отлично
4	Экономический анализ	40	Отлично
5	Налоги и налогообложение	40	зачет
6	Материальные активы в оценке	26	зачет
7	Инвестиции	22	Зачет
8	Основы оценки стоимости имущества	18	Зачет
9	Основы оценки стоимости недвижимости	128	Отлично
10	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	86	Зачет
11	Основы оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности	86	Зачет
12	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	128	Хорошо
13	Ценообразование в строительстве	12	Зачет
14	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	18	Зачет
15	Ценообразование интеллектуальной собственности	20	Зачет
16	Практика оценки стоимости недвижимости	54	Зачет
17	Практика оценки нематериальных активов	18	Зачет
18	Практика оценки стоимости предприятия	36	Зачет
19	Оценка стоимости языка	22	Зачет
20	Практика оценки машин, оборудования и приборов	24	Зачет
21	Основы стоимости транспортных средств	24	Зачет
22	Интеллектуальных объектов интеллектуальной собственности	18	Зачет
23	Практика оценки интеллектуальной собственности в особых случаях	20	Хорошо
24	Оценка ценных бумаг	12	Зачет
25	Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	12	Отлично
26	Государственный экзамен	26	Отлично

Всего: 998

Ректор (директор)
Секретарь

МПО. Госинв. 6998.



ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Шестакову
Андрею Владимировичу
в том, что он(а) с 11 сентября 2015 по 31 августа 2015 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) ЦОУ ВОРО
Института профессионального образования
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
заочная

в объеме 116 часов
За время обучения сдал(а) экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Визовые дисциплины	72	
Дисциплины специальности	4	хорошо

Прошел(а) стажировку в (на) ИПО
выполнил(а) итоговую работу на тему ИПО
ИПО
Исполнитель: М.П.
Ректор (директор): [Подпись]
Секретарь: [Подпись]

Город Саратов год 2015

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

642401850610

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0079

Город

Саратов

Дата выдачи

31 августа 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
Шестаков Андрей Владимирович
за время обучения в период
с 01 августа 2015 года по 31 августа 2015 года
прошел(а) повышение квалификации в (на)

Частное учреждение «Образовательная организация
дополнительного профессионального образования
"Международная академия экспертизы и оценки"
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
в объеме 110 часов

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Визовые дисциплины	30	зачтено
Дисциплины специальности	64	зачтено
Курс по выбору	16	зачтено

Итоговая работа на тему:
Оценка стоимости транспортных средств*



Исполнитель: [Подпись]
Секретарь: [Подпись]

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2742256744

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

Дата выдачи полиса «10» января 2025г.

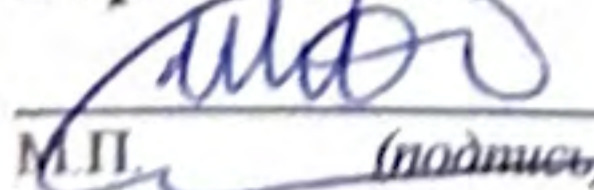
Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. полностью Шестаков Андрей Владимирович Адрес по месту регистрации: 236001, Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Рассветная, д. 27, кв. 36. Паспорт: 3206 № 046967, выдан: 28.02.2006 г., Отделом внутренних дел Ленинского района г. Кемерово. Член СРО оценщиков: «СМАО» ИНН: 420516202981 E – mail andrei.shestakov@mail.ru тел. 8-923-606-88-34
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.02.2025г. по 24 часа 00 минут 31.01.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. 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 (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.02.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	24 500 (Двадцать четыре тысячи пятьсот) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2742256744 от 10.01.2025 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Михайлов Василий Юрьевич	Код 718175

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь


М.П. (подпись)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041534-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Шестакову Андрею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.