



«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»
_____ А. Н. Савин
«29» мая 2026 г.

ОТЧЕТ **№ ПА-290526**

**об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Ленинградская область, Гатчинский район,
Веровское сельское поселение, д. Горки, ул. Благодатная, з/у 21**

**дата оценки –
27 мая 2026 года**

**дата составления отчета –
29 мая 2026 года**

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Исполнитель: ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»

**Санкт-Петербург
2026**



ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

29 мая 2026 г.

Согласно Договору № 2/019174/ 2026/02/54182/50434409 от 05.02.2026, а также онлайн-заказу, сформированному в системе Банк Оценщик № 3500909863389 от 26.05.2026, и заданию на оценку, сотрудниками ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» проведена оценка недвижимого имущества (далее Объект оценки), в составе:

- Земельный участок (кадастровый №: 47:23:0259004:2144) площадью 1 068 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Гатчинский район, Веревское сельское поселение, д. Горки, ул. Благодатная, з/у 21 с находящимся на нем:
- Жилой дом (кадастровый №: 47:23:0259004:2454) общей площадью 117,5 кв.м.

Цели и задачи проведения оценки — для определения первоначальной рыночной стоимости для банкротства.

Дата оценки (дата проведения оценки Объекта оценки, дата определения стоимости Объекта оценки) – 27 мая 2026 года.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, от 25 сентября 2014 года № 611, от 01 июня 2015 № 327), Стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО». При проведении оценки также использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в вышеперечисленных нормативных актах и стандартах оценки.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки 27.05.2026 с учетом округления составляет:

8 592 000 рублей

(Восемь миллионов пятьсот девяносто две тысячи рублей),
(НДС не облагается)¹.

Результаты оценки по каждой позиции отдельно представлены в таблице ниже.

¹согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 146, п.2, пп. 6 и ст. 149, п. 3, пп. 22), операции по реализации земельных участков (долей в них) и жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость.



ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, с учетом округления, руб. (НДС не облагается) ¹
	Объект оценки	8 592 000
	в том числе:	
1	Земельный участок	3 018 000
2	Жилой дом	5 574 000

ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» не проводило как часть работы аудиторскую, юридическую или иную проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящей оценке, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, обоснование выбора подходов и методов оценки, а также описание последовательности проведения расчетов стоимости Объекта оценки представлены в отчете об оценке (далее – Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» _____ /А.Н. Савин/

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	10
3.2.	СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	10
3.3.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	11
4.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
5.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	14
5.1.	Иные допущения	14
6.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.1.	Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	18
7.2.	Характеристика местоположения Объекта оценки	18
7.3.	Сведения об имущественных правах на Объект оценки, обременениях, связанных с Объектом оценки, и оцениваемых правах.....	23
7.4.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	24
7.5.	Позиционирование Объекта оценки.....	27
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта	31
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект	32
8.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.....	32
9.	АНАЛИЗ С ЦЕЛЬЮ ВЫБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
9.1.	АНАЛИЗ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО СВОБОДНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	42
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	44
10.1.	Затратный подход	44
10.2.	Сравнительный подход	45
10.3.	Доходный подход	68
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
11.1.	Описание процедуры согласования	69
11.2.	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки.....	69
11.3.	Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость	70
12.	ЗАЯВЛЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ	71
13.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	72
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	73
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ	83
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	90

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Краткое изложение основных фактов и выводов приведено в таблице далее.

Таблица 1. Основные факты и выводы.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 2/019174/ 2026/02/54182/50434409 от 05.02.2026, заключенный между ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» и Банком ВТБ (ПАО) и онлайн-заявке № 3500909863389 от 26.05.2026	
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	недвижимое имущество, в составе: <ul style="list-style-type: none"> – Земельный участок (кадастровый №: 47:23:0259004:2144) площадью 1 068 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Гатчинский район, Веревское сельское поселение, д. Горки, ул. Благодатная, з/у 21 с находящимся на нем: – Жилой дом (кадастровый №: 47:23:0259004:2454) общей площадью 117,5 кв.м. 	
Собственник Объекта оценки	Полежакин Владимир Анатольевич	
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ		
Дата оценки	27.05.2026	
Дата составления Отчета	29.05.2026	
Вид стоимости и предпосылки стоимости (если необходимо):	Рыночная Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование.	
Цель оценки	Для определения первоначальной рыночной стоимости для банкротства	
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подходы	Вес при согласовании	Значение рыночной стоимости, полученной в рамках подхода (НДС не облагается) ² , руб.
Затратный подход	-	обоснован отказ
Сравнительный подход	1,00	8 592 188
Доходный подход	-	обоснован отказ
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом округления, руб. ³	8 592 000	
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Согласно п. 14 ФСО I, результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. 2. В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки 	

²согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 146, п.2, пп. 6 и ст. 149, п. 3, пп. 22), операции по реализации земельных участков (долей в них) и жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость



Россия, 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 40, Литер А, этаж/пом 1/24-Н
тел. (812) 777-79-06, ras@list.ru

	<p>с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>4. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.</p>
--	---