

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
ИМУЩЕСТВА МУРАВЬЕВОЙ СВЕТЛАНЫ СЕРГЕЕВНЫ
ДЕЛО № А52-2909/2025**

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ КУДРЯВЦЕВ Н.М.

Финансовый управляющий Кудрявцев Н.М.



1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Земельный участок и расположенный на нем объект незавершенного строительства, кадастровый номер 60:18:0181701:179, адрес: обл. Псковская, р-н Псковский, волость Тямшанская, д. Кузнецово, площадь 1200, Уточненная площадь, погрешность 24.0

Имущественные права на объект оценки

Объект на праве совместной собственности принадлежит должнику Муравьевой Светлане Сергеевне (титульный собственник) в совместной собственности с Муравьевым Павлом Алексеевичем

Предоставленные документы:

- Выписка из ЕГРН

Оцениваемое право – право собственности

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки

Оценка объекта проводится исходя из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц)

Особенности проведения осмотра объекта оценки

Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта. Фотографии должны отражать факторы, влияющие на стоимость наиболее существенным образом и учитываемые в дальнейшем при оценке. Приложенных к отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Финансовым управляющим произведен сбор полного объема правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта. Объем необходимых документов определяется самостоятельно. Все документы предоставлены в разумные сроки.

Требования к учету влияния обременений на стоимость объекта оценки

Оцениваемые права при расчетах рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Необходимость в учете влияния данных факторов на стоимость объекта оценки отсутствует.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для целей купли-продажи в рамках реализации имущества гражданина в соответствии с действующим законодательством

Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной заказчиком, а также лично собранной оценщиком информации.
- Оценка проводится из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).
- Прочие допущения и ограничения формулируются оценщиком, исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики объекта оценки.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки

Дата проведения оценки 19.11.2025г

Финансовый управляющий Кудрявцев Н.М.



Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Оценщик:

Финансовый управляющий Муравьевой С.С. дата рождения: 02.09.1988, место рождения: г.Усть-Кут Иркутской области, СНИЛС: 151-349-331 45, ИНН 602722439076, регистрация по месту жительства: 180019, Псковская область, г. Псков, Ипподромная, д. 123, кв.18 – Кудрявцев Николай Михайлович ИНН 602505391469 адрес: 180006, г. Псков, ул. Ипподромная, д. 129, кв. 28, (член Ассоциации арбитражных управляющих «ЕВРАЗИЯ» (ИНН 5837071895, адрес: 115191, г Москва, ул Городская, д 8, 388), действующий на основании решения Арбитражного суда Псковской области от 15.08.2025 г. (резолютивная часть объявлена 04.08.2025 г.) по делу № А52-2909/2025

Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Какие-либо иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

1.3 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Ст. 139, 213.26 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Земельный участок и расположенный на нем объект незавершенного строительства, кадастровый номер 60:18:0181701:179, адрес: обл. Псковская, р-н Псковский, волость Тямшанская, д. Кузнецово, площадь 1200, Уточненная площадь, погрешность 24.0

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Земельный участок

- *Затратный подход – обоснован отказ от использования*
- *Сравнительный подход – 1 255 930 руб.*
- *Доходный подход – обоснован отказ от использования*

Итоговая величина стоимости объекта оценки

- Рыночная стоимость объекта оценки -1 255 930 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется при определении начальной цены на торгах

Дата составления отчета

19.11.2025г



Финансовый управляющий Кудрявцев Н.М.

2. Результаты оценки Таблица

2.1 Результаты оценки (таблица)

Наименование	Кадастровый номер	Площадь кв.м	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок и расположенный на нем объект незавершенного строительства	60:18:0181701:179	1200	1 255 930

Финансовый управляющий
Муравьева С.С.
Кудрявцев Н.М.



3. Термин используемого вида стоимости

В соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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, т.е. 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.

В соответствии с концепцией рыночной стоимости наиболее вероятная цена продажи определяется при выполнении ряда конкретных условий, в том числе продолжительность выставления объекта должна быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей.

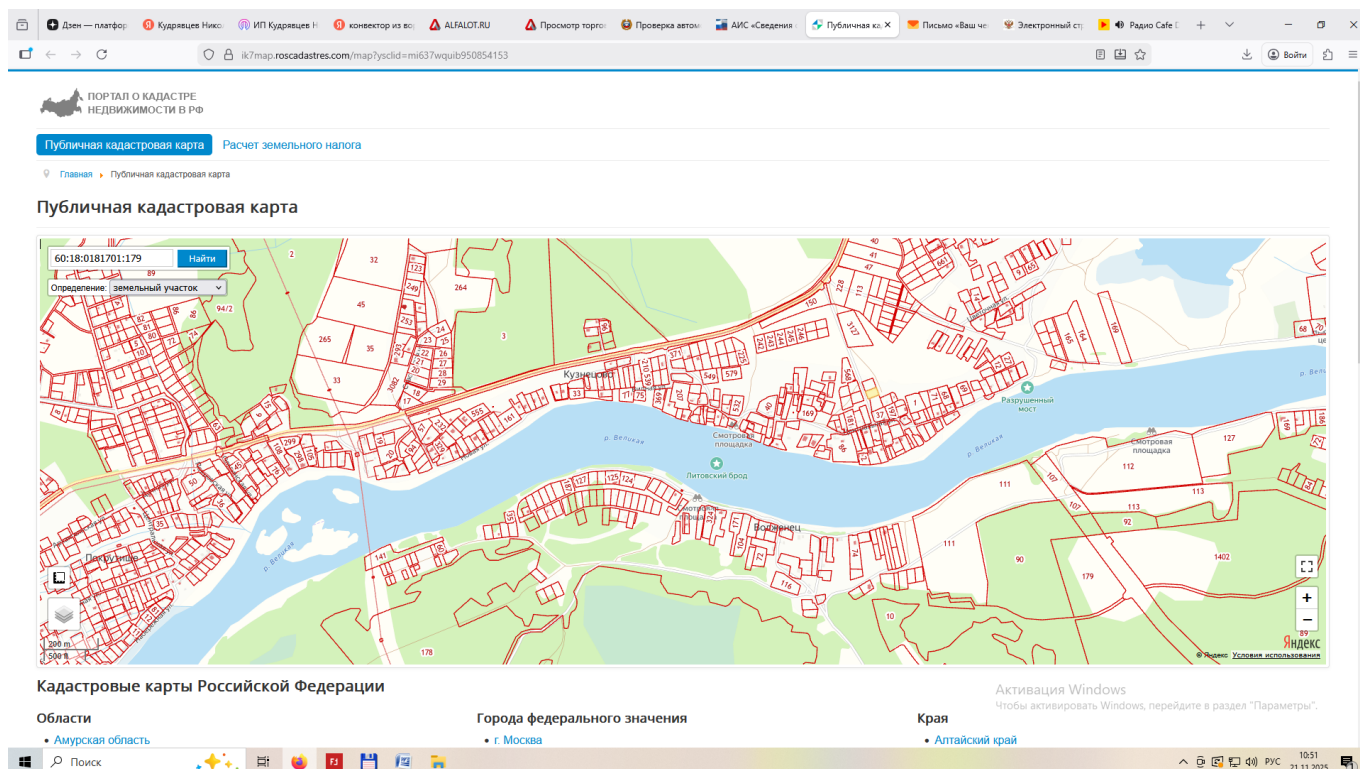
То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. В тоже время срок экспозиции должен быть приемлемым для продавца, в частности с точки зрения накладных расходов. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (продажа наиболее эффективным образом).

4. Описание объекта оценки



Финансовый управляющий Кудрявцев Н.М.

Рис. 1. Размещение объекта оценки на карте



Финансовый управляющий Кудрявцев Н.М.

4.2 Количественные и качественные характеристики с приведением фотографий

Объект оценки – земельный участок и расположенный на нем объект незавершенного строительства, располагается в деревне Кузнецово, расположен поселке на второй линии реки Великая. Близкая доступность до города. Тихое, экологически место. Рядом расположено историческое место деревня Выбуты (в местном произношении Лыбута) — родина равноапостольной княгини Ольги. Достопримечательности:

Церковь Ильи Пророка (XV век) — памятник истории и культуры федерального значения.

Памятный камень у храма с табличкой, указывающей, что Выбуты — родина княгини Ольги.

Памятный кованный крест, установленный на пирамиде из камней на месте Ольгинской часовни (конец XIX века) и поклонного Ольгинского камня (взорван).

Основание разрушенного храма Св. Ольги (1914–1917 годы; архитектор Мариан Перетяткович).

Объект незавершённого строительства – возведен на ленточном фундаменте, ограждающие конструкции арболитовые блоки, площадью 110 кв. м.

Имеются столбы для ограждения земельного участка

4.3 Анализ наличия/отсутствия обременений

Проверка правового положения объекта проведена. Расчет стоимости произведен исходя из того, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц)

Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

5. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки, выбирается один способ использования называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заклячая сделку купли продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то мы исходим из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем и, следовательно "привязываем" объект к наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Определение ННЭИ является результатом суждений оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не обусловленный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта

Учитывая специфику планировочных и конструктивных решений, месторасположение, окружение объекта оценки и транспортную доступность, наилучшее и наиболее эффективное использование определим в соответствии с фактическим и разрешенным использованием, т.е. для размещения подъездных путей и целевого использования.



Финансовый управляющий Кудрявцев Н.М.

6. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки

6.1 Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом (земельный участок)

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. В процессе сравнения в цены аналогов вводятся корректировки, учитывающие различия между объектами. Этот подход основан на принципе замещения, который в контексте подхода гласит, что максимальная стоимость имущества определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект эквивалентной полезности.

Данный подход к оценке рыночной стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных аналогов, недавно проданных на данном сегменте рынка или включенных в реестр на продажу. Поэтому применение данного метода возможно только при наличии достоверной и полной информации о недавних сделках купли-продажи и выставленных на продажу аналогичных объектах недвижимости.

Метод сравнения продаж применяется для оценки помещений, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с помещениями, являющимися аналогами оцениваемого.

- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- изучение рынка и выбор сделок с гаражами, сопоставимыми с оцениваемым объектом;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на объект;
- физические характеристики (площадь, состояние и др.);
- транспортная доступность;

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых объектов.



Поправка на торг определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 г., Том 3, стр. 280). Скидка на торг принята в размере 10%, т.е. на уровне минимального значения из интервала. Из полученной в результате исследования рынка информации о сделках было отобрано несколько аналогов.

Объект № 1

https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2335607624?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJEcllDVldnZlFwcVVsM1ZZljt9lGtCQj8AAAAA

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

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

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

870 000 Р

43 500 Р за сотку

В ипотеку от 19 345 Р/мес.

Показать телефон

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо

На Avito с 2022 года

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Объект № 2

https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_7631912984?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJEcllDVldnZlFwcVVsM1ZZljt9lGtCQj8AAAAA

Финансовый управляющий Кудрявцев Н.М.

[avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_7631912984?context=H4slAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIsbnNhbGZBbyW9yaXR5Ij0iJmVudC5lbnRwZWVzM1Zjtz](#)

Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ #яПомогаю

Сергей Б ▾

Авито

Поиск по объявлениям Найти

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

Участок 30 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

1 050 000 ₽

35 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 20 245 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Екатерина
Частное лицо
На Авито с 2022 года
[Документы проверены](#)

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 30 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_134_sot._izhs_4318623309?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFB5aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjSNGpkUHhwWW9IaEZ6TnpNIjt9VHcyBi8AAAAA

[Signature]

avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_134_sot_izhs_4318623309?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5Jit0JA7czoxOjIjtzOjE2OjU5NGpkUHhWwW9laEZ6TnpNj19VHcyBj...

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Псков, район

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

Участок 13,4 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 000 000 Р
74 627 Р за сотку
В ипотеку от 19 995 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
8 800 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуемsten?

Когда можно посмотреть?

Виктор
Частное лицо
На Avito с 2018 года
[Документы проверены](#)
Эковклад: -31,7 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 13,4 сот. Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Сообщения

Финансовый управляющий Кудрявцев Н.М.



Таблица 6.1.1 Расчет стоимости объекта оценки на основе внесения поправок в цены сопоставимых объектов по элементам и единицам сравнения

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Источник информации	https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_7631912984?context=H4sIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5LjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJEcjldVldnZlFwcVVzM1ZZljt9IGtCQj8AAAA	https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2335607624?context=H4sIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5LjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJEcjldVldnZlFwcVVzM1ZZljt9IGtCQj8AAAA	https://www.avito.ru/pskov/zemelnye_uchastki/uchastok_134_sot_izhs_4318623309?context=H4sIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5LjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJSNGpkUhlhwWW9laEZ6TnpNlt9VHcyBj8AAA_A	Осмотр
Местоположение	Псковская обл., Псковский р-н, Тямшанская волость, д. Кузнецово	Псковская обл., Псковский р-н, Тямшанская волость, д. Кузнецово	Псковская обл., Псковский р-н, Тямшанская волость, д. Кузнецово, Центральная ул.	Псковская обл., Псковский р-н, Тямшанская волость, д. Кузнецово
Подъездные пути	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Удобства	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок и объект незавершенного строительства	Земельный участок
Общая площадь кв.м.	3000	2000	1340	1200
Охрана	нет	нет	нет	нет
Доступность, подъезд, электрическая энергия	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Дата предложения	17.11.2025.	17.11.2025.	17.11.2025.	17.11.2025.
Стоимость объекта, руб.	1050000	870000	1000000	-
Стоимость за 1 кв.м., руб.	350	435	746	-
Поправка на торг	-10%	-10%	-10%	-
Скорректированная стоимость 1 кв.м. объекта, по первой группе поправок, руб./кв.м.	315	391,50	671,40	-

Финансовый управляющий Кудрявцев Н.М.

Среднее расчётное значение стоимости 1 кв. м. в аналогичных объектах в аналогичном районе расположения объекта оценки составляет: $(315 + 391,50 + 671,40) / 3 = 459,30$ руб.

В результате, на основании проведённых расчётов сравнительным подходом и сделанных оценщиком допущений, можно сделать вывод, что рыночная стоимость права собственности на Земельный участок кадастровый номер 60:18:0181701:179, адрес: обл. Псковская, р-н Псковский, волость Тямшанская, д. Кузнецово, площадь 1200, Уточненная площадь, погрешность 24.0 по состоянию на 19.11.2025г., с учётом допустимого округления составит:

Земельный участок 551 160(пятьсот пятьдесят одна тысяча сто шестьдесят) руб.

6.1.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом (объект незавершенного строительства)

С точки зрения методики оценочной деятельности незавершенное строительство является объектом, к которому применяются классические подходы оценки, обозначенные в Федеральном стандарте оценки (ФСО № 1). А именно: сравнительный, доходный и затратный. Сравнительный подход к оценке основан на поиске оценщиком объектов аналогов и сопоставлении их рыночной стоимости. К объектам недвижимого имущества рассматриваемый метод подходит блестяще. Однако ореол его применения ограничивается типологией и универсальностью зданий и сооружений. Действительно, если известна рыночная стоимость квартиры, например, на пятом этаже, то можно предположить, что стоимость такой же квартиры на шестом этаже в этом же доме почти одинакова. Различия могут возникнуть только за счет внутренней отделки и общего состояния объекта. Но подобные различия, как правило, оказываются несущественными. Первоначальная информация для сравнительного метода оценки получается из специализированных каталогов, рекламных изданий, сети Интернет, средств массовой информации и т. д.

Учитывая наличие аналогов на территории продажи, а также степень готовности объекта 15%, то существует возможность оценки объекта незавершенного строительства сравнительным подходом

Объект № 1

https://www.avito.ru/pskov/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_6_sot.7265965428?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Финансовый управляющий Кудрявцев Н.М.

avito.ru/pskov/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_6_sot_7265965428?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7IjQsef2QfAAAA

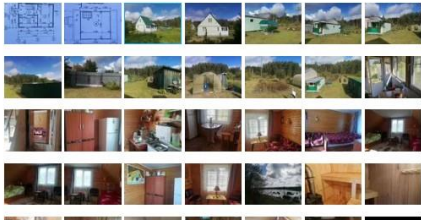
Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Каталоги - #яПомогаю

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Псков, район

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

Дом 50 м² на участке 6 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

2 900 000 ₽
58 000 ₽ за м²
В ипотеку от 36 874 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Лидия
Агентство
На Авито с 2015 года
Документы проверены Экоклад: ~4 кг CO₂

Подписаться на продавца

Объект № 2

https://www.avito.ru/pskov/doma_dachi_kottedzhi/dom_53_m_na_uchastke_18_sot_3838671046?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7IjczoxOiJ4IjtzOjE2OiJhMlNwbUZZUFVzZ1JyUIRIIjt9x5Ngfj8AAAA

avito.ru/pskov/doma_dachi_kottedzhi/dom_53_m_na_uchastke_18_sot_3838671046?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7IjczoxOiJ4IjtzOjE2OiJhMlNwbUZZUFVzZ1JyUIRIIjt9x5Ngfj8AAAA

Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Каталоги - #яПомогаю

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Псков, район

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

Дом 53 м² на участке 18 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




3 000 000 ₽
56 604 ₽ за м²
В ипотеку
[Посмотреть скидки](#)

Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Aleksandra
Частное лицо
На Авито с 2022 года
Документы проверены

Подписаться на продавца

Финансовый управляющий Кудрявцев Н.М.



Объект № 3

https://www.avito.ru/pskov/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_15_sot._2295449824?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhMINwbUZZUFVzZ1JyUIRIIjt9x5Ngfj8AAAA

avito.ru/pskov/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_15_sot._2295449824?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhMINwbUZZUFVzZ1JyUIRIIjt9x5...

Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Каталоги - #яПомогаю

Мои объявления - Сергей Б - Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Псков, район

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

Дом 35 м² на участке 15 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

2 040 000 ₽

58 286 ₽ за м²
В ипотеку от 25 939 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

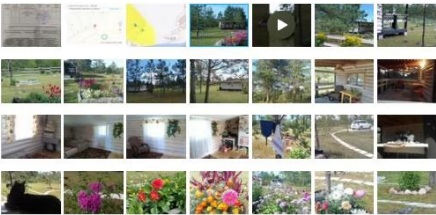
А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Марина
Частное лицо
На Авито с 2012 года
Документы проверены Эковклад: -607 кг CO₂
яПомогаю

9 объявлений пользователя



Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Оцениваемый объект
Передаваемое право на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Источник информации	https://www.avito.ru/pskov/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_6_sot._7265965428?context=H4sIAAAAAAAAwE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/pskov/doma_dachi_kottedzhi/dom_53_m_na_uchastke_18_sot._3838671046?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhMINwbUZZUFVzZ1JyUIRIIjt9x5Ngfj8AAAA	https://www.avito.ru/pskov/doma_dachi_kottedzhi/dom_35_m_na_uchastke_15_sot._2295449824?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhMINwbUZZUFVzZ1JyUIRIIjt9x5Ngfj8AAAA	Осмотр
Местоположение	Псковская обл., Псковский р-н, Тямшанская волость, д.	Псковская обл., Псковский р-н, Тямшанская волость, д.	Псковская обл., Псковский р-н, Тямшанская волость, д.	Псковская обл., Псковский р-н, Тямшанская волость, д.

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Оцениваемый объект
	Кузнецово	Кузнецово	Раздолье	Кузнецово
Подъездные пути	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Удобства, площадь участка кв.м	Электричество 600	Электричество 1800	Электричество 1500	1200
Тип объекта	Жилой дом 100% готовности	Жилой дом 100% готовности	Жилой дом 100% готовности	объект незавершенного строительства 15% готовности площадь фундамента 110 кв.м.
Общая площадь кв.м.	50	53	35	110
Охрана	нет	нет	нет	нет
Отделка и состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Не завершено
Дата предложения	17.11.2025.	17.11.2025.	17.11.2025.	17.11.2025.
Стоимость объекта, руб.	2900000	3000000	2400000	-
Средне оценочная стоимость земельного участка, руб	275580	826740	688950	
Стоимость за вычетом оценочной стоимости участка, руб.	2624420	2173260	1711050	-
Поправка на торг	-10%	-10%	-10%	-
Скорректированная стоимость объекта, по первой группе поправок, руб.	2361978	1955934	1539945	-
Стоимость кв.м. руб	47239,56	36904,41	43998,42	

Среднее расчётное значение стоимости 1 кв. м. в аналогичных объектах в аналогичном районе расположения объекта оценки составляет: $((47239,56 + 36904,41 + 43998,42) / 3) \times 15\% = 6407$ руб.

В результате, на основании проведённых расчётов сравнительным подходом и сделанных оценщиком допущений, можно сделать вывод, что рыночная стоимость права собственности на Объект незавершенного строительства площадью 110 кв.м. строительства на земельном участке кадастровый номер 60:18:0181701:179, адрес: обл. Псковская, р-н Псковский, волость Тямшанская, д. Кузнецово, площадь 1200, Уточненная площадь, погрешность 24.0 по состоянию на 19.11.2025г., с учётом допустимого округления составит:

6407 руб. x 110 кв.м. = 704 770 руб. 00 коп.



Финансовый управляющий Кудрявцев Н.М.

Земельный участок 704 770 (семьсот четыре тысячи семьсот семьдесят) руб.

Таким образом, стоимость земельного участка и расположенного на нем объекта незавершенного строительства, кадастровый номер 60:18:0181701:179, адрес: обл. Псковская, р-н Псковский, волость Тямшанская, д. Кузнецово, площадь 1200, Уточненная площадь, погрешность 24.0 составляет:

704 770 руб. + 551 160 руб. = 1 255 930 руб. 00 коп

6.2 Обоснование отказа в применении затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов.

Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа "наилучшего и наиболее эффективного использования". Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения.

Данный принцип в контексте затратного подхода гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем улучшений, аналогичных по своим потребительским характеристикам (назначению, качеству и полезности) в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта. Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости воспроизводства (стоимости замещения) улучшений и стоимости соответствующего права (или совокупности имущественных прав) на земельный участок.

Под улучшениями понимаются все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка с целью его использования (здания, сооружения, инженерные сети). Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание улучшений, идентичных оцениваемым улучшениям, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа оцениваемых улучшений.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание улучшений, аналогичных оцениваемым улучшениям, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа оцениваемых улучшений. Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Применительно к объекту исследования данный подход не применялся.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV.П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на создание идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Создание отдельно взятого функционального объекта –



Финансовый управляющий Кудрявцев Н.М.

невозможно. Сметой затрат на покупку участка и его подготовка, а также транспортные расходы, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, выделения стоимости единицы площади объекта приведёт к большой погрешности в вычислениях.

6.3 Обоснование отказа от доходного подхода

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. Согласно, данному подходу стоимость объекта оценки определяется его потенциальной способностью приносить доход.

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с требованиями инвестора. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Определение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено применением метода капитализации дохода и метода дисконтирования денежных потоков. Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие:

- только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат инвестиций и т. д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных.

Недостатки доходных методов состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий, в особенности на долгосрочную перспективу. Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые оцениваемый объект недвижимости сгенерирует в процессе своей оставшейся экономической жизни, в стоимость.

Возможны следующие источники получения дохода от объекта недвижимости: аренда объекта в целом или части объекта; эксплуатация объекта недвижимости по прямому назначению; продажа объекта по частям. При использовании того или иного вида дохода для оценки необходимо, чтобы источник дохода был непосредственно и неразрывно связан с оцениваемым объектом.

Доход, генерируемый некоторым бизнесом, размещенным на объекте недвижимости, включает в себя доход, генерируемый собственно объектом недвижимости и активами, присущими бизнесу. В соответствии с теорией оценки в случае использования в качестве основы оценки объекта недвижимости дохода, генерируемого бизнесом, необходимо надлежащим образом выделить в общем доходе от бизнеса доход, приходящийся на недвижимость. В нашем случае данный подход не применялся, т.к. выделить из общего чистого дохода применение объекта оценки крайне затруднительно.

6.4 Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Согласование – получение итоговой величины стоимости объекта оценки как обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как: соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемой недвижимости и т.п.; точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого



подхода, достоверность и актуальность использованной информации. На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением различных подходов.

Степень развития рынка недвижимости на дату оценки, наличие достаточного объема информации по сделкам с сопоставимыми объектами для проведения достоверного сравнительного анализа, а также отсутствие у объекта оценки исключительных экономических выгод или каких-либо обременений, не отражающих общее состояние рынка, позволяют подход сравнительного анализа продаж рассматривать как достоверный. Учитывая специфику объекта оценки приоритет отдается сравнительному подходу

Таблица 6.4.1 Сводный расчет

№	Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	Сравнительный подход	1 255 930
2	Затратный подход	Не применялся
3	Доходный подход	Не применялся
ИТОГО (с учетом округления)		1 255 930

**1 255 930 (один миллион двести пятьдесят пять тысяч девятьсот
тридцать) руб. 00 коп**

7. Источники информации об объекте оценки

Финансовый управляющий использовал следующие документы:

- онлайн выписку из ЕГРН
- Натурное исследование объекта

8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

В рамках настоящей оценки под допущениями понимается то, что изначально принимается за истину и не требует проверки. Ограничительные условия – это пределы применения полученного результата. Принятые допущения непосредственно влияют на ограничения, поэтому данные формулировки приводятся в комплексе:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом. Отчет и заключение об итоговой величине стоимости могут применяться лишь в целях, определенных заданием на оценку и предусмотренных договором.

2. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

3. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.



Финансовый управляющий Кудрявцев Н.М.

4. При проведении оценки оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Обмерные работы оценщиком выполнялись лишь с точностью, достаточной для целей настоящей оценки. Площадь земельного участка получена из свидетельства и публичной кадастровой карты.
7. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой 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 шести месяцев.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

9. Применяемые стандарты оценки

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки:

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;
- ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298;
- ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299;
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

При оценке объекта оценки были использованы:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 № 568-р;

Финансовый управляющий

Муравьевой С.С.

Кудрявцев Н.М.

Финансовый управляющий Кудрявцев Н.М.