



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

ОТЧЕТ № 18/2025

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

- Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:173, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22.
- Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22/1.

расположенного на земельном участке с кадастровым номером 53:08:0090701:4, общей площадью 2819 кв.м., по адресу Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, улица Главная, земельный участок 22.

по состоянию на 05 марта 2025 года
дата составления отчета 21 марта 2025 года

ЗАКАЗЧИК:

Администрация Бургинского Сельского Поселения



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Дата: 21 марта 2025 года

Главе администрации
Бургинского Сельского Поселения
И.И. Федоровой

Уважаемая Ирина Ивановна!

В соответствии с договором № 34 от 05.03.2025 года, обществом с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «ЛИВ и К» произведена оценка рыночной стоимости следующего имущества:

- Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:173, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22.

- Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22/1.

- Земельный участок, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки общеобразовательных школ, площадью 2819 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:4, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, земельный участок 22.

Определение рыночной стоимости имущества осуществляется с целью его продажи.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки) - 05 марта 2025 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что **рыночная стоимость недвижимого имущества**, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 53:08:0090701:4, общей площадью 2819 кв.м., по адресу Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, улица Главная, земельный участок 22, в ценах и по состоянию на дату оценки, округленно составляет **276 000 (Двести семьдесят шесть тысяч) рублей**, из них:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:173, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22	58 000
Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22/1	69 000
Земельный участок, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки общеобразовательных школ, площадью 2819 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:4, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, земельный участок 22	149 000
Итого:	276 000

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка выполнена в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными Стандартами в области оценки.

С уважением,

Директор ООО «Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

/ Воробьева Виолетта Владимировна/

Регистрационный номер в реестре членов РОО № 005339 от 27.01.2009г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 046113-1 от 06.12.2024г.



СОДЕРЖАНИЕ

1 Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку.....	5
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
4. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения. Заявление о соответствии. Допущения.....	8
5 Общие понятия оценки	11
6. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	12
7 Описание объекта оценки.....	13
9. Анализ рынка недвижимости	20
9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок недвижимости.....	20
9.2 Краткий обзор экономики региона.....	25
9.3 Определение сегмента рынка объекта оценки.....	28
9.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом недвижимости за период, предшествующий дате оценки	29
10. Подходы к оценке стоимости объектов оценки. Выбор подходов и методов оценки	32
11. Определение рыночной стоимости имущества	34
11.1. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом	34
11.2. Определение стоимости зданий затратным подходом	54
12. Согласование результатов.....	66
13. Заключение о рыночной стоимости.....	66
14. Используемая литература.....	67
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	51
Копии документов оценщиков.....	78



1 Основные факты и выводы

Номер отчета	18/2025							
Дата составления отчета	21 марта 2025 года							
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 34 от 05 марта 2025 года							
Общая информация, идентифицирующая объектоценки	<p>- Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:173, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22.</p> <p>- Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22/1.</p> <p>- Земельный участок, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки общеобразовательных школ, площадью 2819 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:4, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, земельный участок 22.</p>							
Собственник объекта оценки	Бургинское сельское поселение Маловишерского муниципального района Новгородской области ОГРН: 11.01.2006, ИНН: 5307006139, КПП: 530701001							
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	05.03.2025 года							
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость							
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p>Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:173, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22 Затратный подход – 58 385 руб. Сравнительный подход – обоснованно не применялся. Доходный подход – обоснованно не применялся.</p>							
	<p>Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22/1 Затратный подход – 68 519 руб. Сравнительный подход – обоснованно не применялся. Доходный подход – обоснованно не применялся.</p>							
	<p>Земельный участок, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки общеобразовательных школ, площадью 2819 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:4, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, земельный участок 22 Затратный подход – обоснованно не применялся. Сравнительный подход – 149 407 руб. Доходный подход – обоснованно не применялся.</p>							
Итоговая величина стоимости объекта оценки	<p>Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 53:08:0090701:4, общей площадью 2819 кв.м., по адресу Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, улица Главная, земельный участок 22, в ценах и по состоянию на дату оценки, округленно составляет 276 000 (Двести семьдесят шесть тысяч) рублей из них:</p>							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование объекта оценки</th> <th>Рыночная стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:173, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22</td> <td>58 000</td> </tr> <tr> <td>Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора,</td> <td>69 000</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:173, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22	58 000	Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора,	69 000	
	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.						
Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:173, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22	58 000							
Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора,	69 000							



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

	ул.Главная, здание 22/1	
	Земельный участок, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки общеобразовательных школ, площадью 2819 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:4, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, земельный участок 22	149 000
	Итого:	276 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Итоговая величина стоимости объекта оценки может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием.</p> <p>2. Итоговая величина стоимости объекта оценки действительна только на дату оценки.</p> <p>3. Итоговая величина стоимости объекта оценки, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.</p> <p>4. Итоговая величина не учитывает влияние обременений: аренда, ипотека и т.д.</p>	

2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	<p>- Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:173, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22. В собственности Бургинское сельское поселение Маловишерского муниципального района Новгородской области Номер и дата государственной регистрации права собственности: 53-53/010-53/208/001/2016-633/2 27.04.2016</p> <p>- Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22/1. В собственности Бургинское сельское поселение Маловишерского муниципального района Новгородской области Номер и дата государственной регистрации права собственности: 53-53/010-53/208/001/2016-632/2 27.04.2016</p> <p>- Земельный участок, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки общеобразовательных школ, площадью 2819 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:4, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, земельный участок 22. В собственности Бургинское сельское поселение Маловишерского муниципального района Новгородской области Номер и дата государственной регистрации права собственности: 53:08:0090701:4-53/041/2025-1 13.02.2025</p>	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>- Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:173, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22.</p> <p>- Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22/1.</p> <p>- Земельный участок, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки общеобразовательных школ, площадью 2819 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:4, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, земельный участок 22.</p>	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Характеристики объекта оценки принимаются на основании документов, предоставленных заказчиком:</p> <p>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57237684;</p> <p>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57237700;</p> <p>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57237706.</p> <p>- Технический паспорт на здание школы по состоянию на 20.12.2005 года.</p>	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том	<p>Имущество оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение <u>рыночной стоимости</u> Объекта оценки. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная <u>цена отчуждения</u> (то есть продажи) объекта оценки. При продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки оценивается «на уровне» права собственности.</p>	



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости имущества осуществляется с целью продажи.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимости
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Не предполагается сделка с объектом оценки; 2) Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Дата оценки 05.03.2025 г.; 4) Предполагаемым использованием объекта, учитывая цели оценки, является текущее использование объекта капитального строительства. В соответствии с п. 20 ФСО 7, «Рыночная стоимость ..., или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. 5) При определении рыночной стоимости объект недвижимости оценивается исходя из предположения о возможности его добровольного отчуждения (передачи права собственности) на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а также с учетом того, что покупатель получает возможность полного и незамедлительного его использования в состоянии, в котором он был приобретен (передан) на дату определения кадастровой стоимости, независимо от того, ограничен ли такой объект недвижимости в обороте, существует ли рынок такого рода объектов недвижимости и может ли он быть фактически отчужден.
Основания для установления предпосылок стоимости	Основанием для установления предпосылок является предполагаемое использование результатов оценки «для предоставления в бюджетное учреждение или суд для установления кадастровой стоимости в размере рыночной», соответствии со ст. 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»
предпосылки о вынужденной продаже и вынужденная продажа соответствует цели оценки	Не предполагается сделка с объектом оценки
Дата оценки	05.03.2025 года
Специальные допущения	Не установлены
Иные существенные допущения	Не установлены
Ограничения оценки	Не установлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Не установлены
Указания на форму составления отчета об оценке	На бумажном и электронном носителе
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует, так как оценщик обладает необходимыми знаниями для проведения оценки.
Сведения о предполагаемых	Не установлены



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	
Формы представления итоговой стоимости	В валюте Российской Федерации – рублях, без указания интервала значений, в границах которого может лежать величина стоимости объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке	Детализация раскрытия информации в отчете в соответствии с п. 9 ФСО VI
Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценка	Не указывать (соблюдение п. 30 Федерального стандарта оценки «Оценки недвижимости (ФСО №7)») не требуется)
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами Оценки для отражения в задании на оценку	Не установлены
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее - «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее - «Отчёт»), является полномочным представителем ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ - ИСПОЛНИТЕЛЯ, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости. • В процессе подготовки Отчета Оценщик должен исходить из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения. • Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. • Мнение Оценщика относительно величины 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 объекта оценки. • Оценщик, будет использовать при проведении оценки Объекта документы, составленные на даты отличные от даты оценки, полученные от Заказчика, и допускает, что с даты оценки до дат, указанных в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. • Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике оценки	Администрация Бургинского Сельского Поселения, ОГРН: 1065336000124, дата присвоения ОГРН: 11.01.2006, ИНН: 5307006139, КПП: 530701001, Юридический адрес: 174280, Новгородская область, Маловишерский район, деревня Бурга, Новгородская ул, д. 34а .
Сведения об оценщике	Воробьева Виолетта Владимировна – свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 22.07.2020г., регистрационный номер в реестре членов РОО № 005339 от 27.01.2009г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №043831-3 от 06.09.2024 года сроком до 06.09.2027 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №0446113-1 от 06.12.2024 года сроком до 06.12.2027 года, договор обязательного



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

	<p>страхования оценщика выданный CAO «РЕСО-Гарантия» - №922/2717503751 с 24.11.2024 до 23.11.2025 года на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей, стаж работы в области оценки 14 лет. СНИЛС 007-033-187 01; ИНН 532101926595 Фактическое местонахождение/ почтовый адрес: г. Великий Новгород, ул. Федоровский ручей, 12/57 Телефоны: 8 (816) 66-32-74, 66-28-35. Электронная почта: yvv@livicomp.ru <i>Степень участия в выполнении отчета — оценщик, ответственный за проверку и утверждение отчета</i> Абрамов Михаил Юрьевич - номер в реестре саморегулируемой организации Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 3007 от 17.03.2022г, свидетельство о членстве от 17.03.2022 г., диплом о профессиональной переподготовке № 772411647768 от 07.12.2000г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 044708-1 от 11.10.2024г., сроком до 11.10.2027 года, Страховое общество РЕСО-ГАРАНТИЯ - № 922/2772629153 с 11.03.2025 до 10.03.2026 года на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей, стаж работы в области оценки – 6 лет. СНИЛС 077-939-862 46 ИНН 531004202789 Телефоны: 8 (8162) 66-32-74, 66-28-35, 63-41-97 Электронная почта: amu@livicomp.ru; info@livicomp.ru <i>Степень участия в выполнении отчета — оценщик, непосредственно проводивший оценку объекта недвижимости.</i></p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «ЛИВ и К» Основной государственный регистрационный № 1025300779899 дата присвоения 01.08.2002г. Юридический адрес: г. Великий Новгород, ул.Федоровский ручей, 12/57 Фактическое местонахождение г. Великий Новгород, ул.Федоровский ручей, 12/57 Телефоны: 8 (816) 66-32-74, 66-28-35 Ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована Страховое общество РЕСО-ГАРАНТИЯ - №922/2717498522 с 24.11.2024 до 23.11.2025 года на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона 135 «Об оценочной деятельности»</p>	<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Аудиторская фирма «ЛИВ и К» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Сведения о независимости оценщика: оценщики Воробьева В.В. и Абрамов М.Ю. подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности. Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщики не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, рассчитанной оценщиками.</p>
<p>Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки (п.п. 8 п. 7 ФСО VI)</p>	<p>К проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались</p>

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения. Заявление о соответствии.

Допущения.

<p>Перечень используемых стандартов</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федерального стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04/2022 №200 (далее – ФСО I) 2. Федерального стандарта «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200 (далее – ФСО II); 3. Федерального стандарта «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200 (далее – ФСО III);
--	--



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

	<ol style="list-style-type: none"> 4. Федерального стандарта «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200 (далее – ФСО IV); 5. Федерального стандарта «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200 (далее – ФСО V); 6. Федерального стандарта «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200 (далее – ФСО VI); 7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО 7); 8. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" - СПОД РОО 01-01-2022 , от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28-С). 9. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 60/2022 от 07.11.2022 г.).
<p>Обоснование применения стандартов оценки</p>	<p>В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.</p>
<p>Перечень использованных документов, а также документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57237684; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57237700; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57237706; - Технический паспорт на здание школы по состоянию на 20.12.2005 года.
<p>Заявление о соответствии</p>	<p>Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчет (далее – «Отчет») удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности; 2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета; 3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам; 4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете; 5. Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата; 6. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; со Стандартами и правилами оценочной деятельности Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" - СПОД РОО 01-01-2022 , от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28-С); 7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок. 8. Оценщик лично произвел осмотр объекта оценки.
<p>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</p>	<p>Оценка рыночной стоимости Объекта является обоснованной и верной в условиях действия определенных допущения и ограничений, сформированных Оценщиками, Заказчиком и действующим законодательством. Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного исследования.</p> <p>Ограничения - это ограничивающие условия, налагаемые на оценку Заказчиком, Оценщиками или законодательством.</p> <p>Допущения - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.</p> <p>Существенные допущения, не являющиеся специальными Не установлены.</p>



	<p>Ограничение оценки и прочие допущения</p> <p>В настоящем разделе описаны ограничения оценки и прочие допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.</p> <p>При проведении оценки оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее - «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее - «Отчёт»), является полномочным представителем ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ - ИСПОЛНИТЕЛЯ, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.2. В процессе подготовки Отчета Оценщик должен исходить из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения. <p>Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <ol style="list-style-type: none">4. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.5. Мнение Оценщика относительно величины 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 объекта оценки.6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, содержащаяся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.7. Все расчеты, выполненные при подготовки настоящего Отчета, произведены с использованием программного продукта Microsoft Office Excel. Числовая информация представлена в удобном для восприятия виде. При расчете корректировочных значений округление числовых значений произведено до трех цифр после запятой, округление процентных значений произведено до одной цифры после запятой. Сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.8. Все иллюстрированные материалы, в настоящем Отчете, представлены исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.
<p>Допущения и ограничительные условия в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки</p>	<p>При оценке не учитывается влияние обременений: ипотека, аренда, т.к. данные виды обременений являются результатом финансовой деятельности собственника объекта недвижимости и не должны учитываться при определении налогооблагаемой базы для исчисления налога на имущество.</p> <p>Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.</p> <p>Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.</p>
<p>Анализ достаточности и достоверности используемой информации</p>	<p>Расчет стоимости объекта оценки произведен по результатам собственного исследования рынка, на основании информации специализированных аналитических агентств, информации агентств недвижимости, периодических, рекламных, аналитических изданий, а также данных, размещенных в сети Интернет.</p> <p>Оценщик считает использованную информацию достаточной, т.к. рынок недвижимости формируется участниками рынка, а решения принимаются на основе аналогичной информации.</p> <p>Использование дополнительной информации не привело бы к существенному изменению итоговой стоимости объекта оценки.</p> <p>В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам не указана в объявлениях (или других источниках информации), либо указана неточно. В таких ситуациях в части достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по состоянию на дату оценки по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа и актуальны по состоянию на дату составления отчета. Оценщик не несет ответственности за возможные изменения, произошедшие с объектами-аналогами после даты</p>



	<p>составления отчета.</p> <p>Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.</p> <p>Информация, размещенная в открытом доступе, проверялась оценщиком путем сопоставления с аналогичной информацией из других источников. В случае существенного расхождения, оценщиком использовались другие источники, таким образом, осуществлялся отбор заведомо недостоверной информации.</p> <p>Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности. Данное суждение основано на анализе использованной информации в соответствии с Методическими разъяснениями по проверке достоверности информации¹.</p> <p>При составлении настоящего отчета оценщик придерживался следующих принципов:</p> <ul style="list-style-type: none">- в отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, является подтвержденной;- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.
--	---

5 Общие понятия оценки

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях.



Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для: информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Понятия "должен", "следует", "может" в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

- 1) понятие "должен" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;
- 2) понятие "следует" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;
- 3) понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

6. Последовательность определения стоимости объекта оценки

1. Заключение с заказчиком договора об оценке. На данном этапе, при заключении договора об оценке Оценщик предоставляет заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету, об оценке, а также о стандартах оценки.

2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. На данном этапе Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки. На данном этапе Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

4. Анализ наиболее эффективного использования. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. На данном этапе Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, рыночный и доходный подходы к оценке:



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

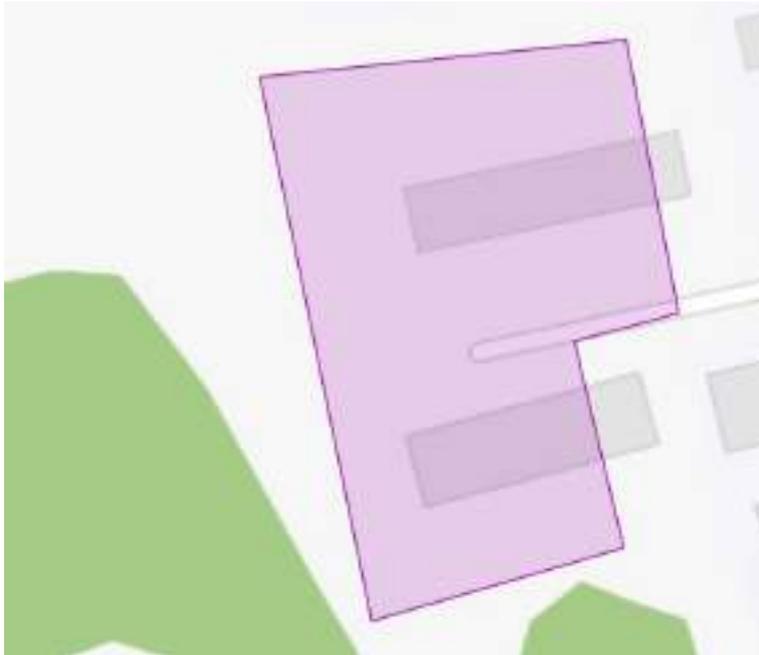
- **доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
 - **сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
 - **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.
- Оценщик самостоятельно определяет в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На данном этапе, Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов, определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

7 Описание объекта оценки

Объекты оценки представляют собой здания бывшей Карпиногорской средней школы не эксплуатируемой с момента закрытия (ликвидации организации) 02.03.2009 года, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 53:08:0090701:4 общей площадью 2 819 кв.м., расположенного по адресу Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, земельный участок 22.

Форма земельного участка не имеет ярко выраженных особенностей, затрудняющих использование земельного участка в соответствии с ВРИ. Рельеф ровный.



Объект оценки полностью расположен в Жилой зоне Ж1



Окружение объекта оценки средне жилые дома и индивидуальные малоэтажные жилые дома



Наличие на участке зон с особыми условиями использования по сведениям из ЕГРН полученным на официальном портале пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (<https://nspd.gov.ru>)



Название показателя	Значение показателя
Вид	Зона с особыми условиями использования территории
Наименование	Охранная зона объекта: ВЛ-0,4 кВ Л-1 от КТП Карпина Гора №2 (ВЛ-10кВ Л-4 ПС Бурга)
Площадь и процент пересечения	122.57 кв.м. 4.35%
Реквизиты нормативно-правовых актов	№ 160 от 2009-02-24 Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"

Название показателя	Значение показателя
Вид	Зона с особыми условиями использования территории
Наименование	Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства: ВЛ-0,4 кВ Л-1 от КТП Карпина Гора №2 (ВЛ-10кВ Л-4 ПС Бурга)
Площадь и процент пересечения	122.57 кв.м. 4.35%
Реквизиты нормативно-правовых актов	№ 111-од от 2022-04-18 Распоряжение "Об установлении публичного сервитута"

Вид	Зона с особыми условиями использования территории
Наименование	Охранная зона объекта: ВЛ-10 кВ Л-4 ПС "Бурга" (110 кВ) Виниху с отпайками
Площадь и процент пересечения	315.66 кв.м. 11.2%
Реквизиты нормативно-правовых актов	№ 160 от 2009-02-24 Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"

Название показателя	Значение показателя
Вид	Зона с особыми условиями использования территории
Наименование	Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства: ВЛ-10 кВ Л-4 ПС "Бурга" (110 кВ) Виниху с отпайками
Площадь и процент пересечения	315.66 кв.м. 11.2%
Реквизиты нормативно-правовых актов	№ 322-од от 2022-10-07 Распоряжение "Об установлении публичного сервитута"



На земельном участке расположены следующие объекты капитального строительства, принадлежащие Бургинскому сельскому поселению Маловишерского муниципального района Новгородской области на праве собственности.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Год ввода в эксплуатацию	Адрес	Характеристика объекта	Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Сан. и электротехнические устройства объекта	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем м.куб.	Застроенная площадь
1	Здание школы	53:08:0090701:173	1963	Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, улица Главная, здание 22	Лит А: Фундамент – блочный ленточный, стены и перегородки – кирпичные, перекрытия – железобетонные, крыша – стропила деревянные, кровля шифер, полы – дощатые бетонные, оконные проемы – блоки с двойными переплетами, дверные проемы – простые деревянные, отделка – поделка, штукатурка, окраска м/кр, прочие работы – отмостки.	Выписка из ЕГРН от 04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57237684; - Технический паспорт на здание школы по состоянию на 20.12.2005 года.	отопление – от собственной котельной, электроосвещение – открытая, закрытая проводка, водопровод – центральный (ввод),	2	300,2	1141	250,3



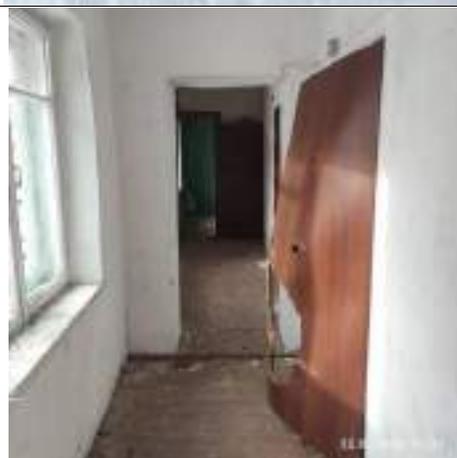


Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»



№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Год ввода в эксплуатацию	Адрес	Характеристика объекта	Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Сан. и электротехнические устройства объекта	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем м.куб.	Застроенная площадь
2	Здание школы	53:08:00 90701:10 8	1963	Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, Бургинское сельское поселение, деревня Карпина Гора, улица Главная, здание 22/1	Лит Б: Фундамент – блочный ленточный, стены и перегородки – кирпичные, перекрытия – железобетонные, крыша – стропила деревянные, кровля шифер, полы – дощатые, оконные проемы – блоки с двойными переплетами, дверные проемы – простые деревянные, отделка – поделка, штукатурка, окраска м/кр, прочие работы – отмостки.	Выписка из ЕГРН от 04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57237700; - Технический паспорт на здание школы по состоянию на 20.12.2005 года.	отопление – от собственной котельной, электроосвещение – открытая, закрытая проводка, водопровод – центральный (ввод),	2	318,7	1165	225,7
			1990		Лит Б1: Фундамент – блочный ленточный, стены и перегородки – кирпичные, перекрытия – железобетонные, крыша – стропила деревянные, кровля шифер, полы – дощатые, оконные проемы – блоки с двойными переплетами, дверные проемы – простые деревянные, отделка – поделка, штукатурка, окраска м/кр, прочие работы – прочие, дымовая труба,		Отопление – дровяное, электроосвещение – открытая проводка.	1		87	29,3

фундамент под трубу





Инженерные коммуникации на земельном участке имеется возможность подключения к электроснабжению.

Земельный участок является не изнашиваемым активом, и поэтому износу не подвержен. Экономического и функционального устаревания не выявлено.

Согласно ст.83 Земельного кодекса РФ, землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Состояние окружающей среды: удовлетворительное, содержание вредных веществ не превышает предельно допустимых концентраций.

Техническая экспертиза состояния конструктивных элементов здания Оценщиком не проводилась. Все выводы об их состоянии сделаны на основании документов, сведений, предоставленных Заказчиком, результатов фотофиксации, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость Объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии здания, в котором располагаются оцениваемые помещения, может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении оценки.

Факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность объектов оценки (недвижимое имущество)

На выбор вариантов позиционирования оцениваемых объектов в различных сегментах рынка оказывают влияние следующие факторы:

- объекты оценки расположены в непосредственной близости от транспортной сети;
- наличие всех необходимых инженерных коммуникаций;
- близость объектов общественно-делового назначения, формирующих транзитные пешеходные и транспортные потоки, делают целесообразным реализацию объектом оценки функций производственного назначения;
- физические характеристики объектов оценки позволяют им осуществлять функции производственного назначения.

8 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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. 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.*

Таким образом, при определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

1. Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам и т.д.
2. Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

* «Оценка недвижимости (ФСО №7)»



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

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

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

В настоящем отчете основное внимание уделяется анализу правомочности, а именно, насколько текущее использование объектов оценки соответствует использованию, определенному законодательством, поскольку соответствие/несоответствие разрешенному использованию влияет на рыночную стоимость объекта оценки. Учитывая общую площадь, местоположение, ближайшее окружение объектов, максимально эффективным, финансово оправданным, полностью соответствующим законодательству и критерию физической осуществимости принимается альтернативное использование земельного участка, как земельного участка под жилую застройку.

9. Анализ рынка недвижимости

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок недвижимости

Основные экономические показатели России (по данным [Росстата](#))

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+6,1	+7,3

№		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
3.	Инвестиции в осн. капитал (3/4 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+10,5	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,9 трлн. руб.	+0,2	-3,2
7.	Строительство (объем СМР) – 14,22 трлн. руб.	+9,0	+2,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 170,8 млн. кв.м. - в том числе, жилых зданий и помещений – 132,4 млн. кв.м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 527,9 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3
10.	Грузооборот транспорта – 5,574 трлн. т-км.	-0,6	+0,4
11.	Оборот розничной торговли – 55,6 трлн. руб.	+6,4	+7,2
12.	Объем платных услуг населению – 17,21 трлн. руб.	+6,9	+3,3
13.	Оборот общественного питания – 3,44 трлн. руб.	+13,9	+9,0
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,1
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+9,5

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-ноябрь 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная (ноябрь - 86 399 руб.)	+14,1	+16,8



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

	- реальная (исключая инфляцию)	+7,2	+7,3
(изменение в рублях в текущих ценах)			
		23/22г., %	ноябрь24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.24 - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+23,4	+7,2
		+30,1	+10,7
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.12.24	+23,9	+20,4
18.	Международные резервы (ЗВР), на 31.01.25г. : 620,8 млрд. долл. США	-1,7	+5,6
19.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г. : 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
20.	Государственный внешний долг , на 01.01.25г. 52,11 млрд. долл. США	0,0	-2,3

Другие показатели		01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г. , %	6,25	7,5	21,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 10.02.2025	61,91	85,75	97,28
23.	Нефть Brent на 10.02.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	75,63

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, в течение 2023-2024 гг. макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение – [Росстат стр. 28](#)), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Россия резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные [федеральные программы](#) развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

[По данным Росреестра](#), за январь-декабрь 2024 года заключено **812 201** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **20% меньше**, чем за январь-декабрь 2023 года (**1 009 277**).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (ажитажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21%**, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости,



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, появлению новой архитектуры, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые домановых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и замедлило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.
2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.
3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания, комплексы и площадки, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,



Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.02.2025 года.

9.2 Краткий обзор экономики региона

<http://region.adm.nov.ru/>

Новгородская область



Новгородская область образована Указом Президиума Верховного Совета СССР 5 июля 1944 года.

Новгородская область расположена на северо-западе Русской (Восточно-Европейской) равнины, в пределах Приильменской низменности и северных отрогов Валдайской возвышенности в умеренных широтах северного полушария, в лесной зоне. Область простирается с запада на восток на 385 км, а с севера на юг - на 250 км, граничит с Псковской, Тверской, Ленинградской и Вологодской областями. Территория Новгородской области 55,3 тыс. кв. км. Благодаря удобному географическому положению области, она имеет хорошую связь с Москвой и Санкт-Петербургом. По ее территории проходят электрифицированная железная дорога и шоссе Санкт-Петербург - Москва. Основным видом транспорта является автомобильный. Через территорию региона проходит автомагистраль Скандинавия - Центр. Основные направления грузопотоков - Финляндия, Германия, Швеция.

Железнодорожные магистрали, проходящие по территории Новгородской области, связывают ее с другими регионами России, государствами СНГ, Балтии, Европы и Скандинавии.

Водные транспортные пути области открыты для выхода судов в Балтийское и Белое моря.

В состав Новгородской области входят следующие административные районы и города областного значения:

Административным центром области является город Великий Новгород.

Численность населения Новгородской области на 1 января 2023 года по предварительным данным составила 575 867 человек (68 место в РФ), в том числе городское население – 421 007 человек (73,1%), сельское население – 154 860 человек (26,9%). Последняя перепись населения России проведена в 2021 году.

Маловишерский муниципальный район

Маловишерский муниципальный район — административно-территориальная единица и муниципальное образование в составе Новгородской области Российской Федерации. Административный центр — город Малая Вишера.

Район расположен на севере Новгородской области. Площадь территории — 3280,98 км². С запада район граничит с Новгородским и Чудовским районами, с востока — с Любытинским и Окуловским, с юга — с Крестецким, с севера — с Киришским районом Ленинградской области.

Маловишерский муниципальный район включает 4 муниципальных образования, в том числе 2 городских поселения и 2 сельских поселения:

Большевишерское городское поселение (посёлок Большая Вишера).

Маловишерское городское поселение (город Малая Вишера).



Бургинское сельское поселение (деревня Бурга).

Веребинское сельское поселение (деревня Веребье).

В Маловишерском районе 132 населённых пункта.

Бургинское сельское поселение

Бургинское сельское поселение — муниципальное образование в Маловишерском муниципальном районе Новгородской области России.

Административный центр — деревня Бурга. Территория поселения расположена в северной части Новгородской области. По территории протекают реки Мста, Бурга, Хуба и другие.

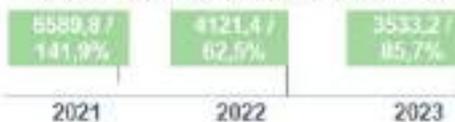
В состав поселения входят 62 населённых пункта.

О развитии Маловишерского муниципального района в 2024 году и планах на 2025 год

Промышленность

2

Оборот организаций (млн.рублей)



ООО «Станок»
открыт новый производственно — логистический комплекс
2024 год - приобретение оборудования и запуск производства спиц



ООО «Маловишерский стекольный завод»
2024 год - запуск производства линейных изоляторов



ООО «Новгородэлектроремонт»
запущено производство электродвигателей для буровых установок
Участник национального проекта «Производительность труда» - снижение ВПП производства катушек на 18 %
2024 год - серийное производство электродвигателей



ООО «ЛДК № 3и»
2024 год - открытие железнодорожного контейнерного терминала
Инвестиционный проект по модернизации деревообрабатывающих мощностей и организации производства элементов деревянного домостроения

Малый и средний бизнес. Самозанятые

3

На территории района на 1 апреля 2024 года зарегистрировано 1214 субъектов МСП:
✓ 403 ИП и юридических лиц
✓ 811 со статусом «самозанятые»

Поддержка субъектов МСП

2023 год:

- Субсидия в рамках приоритетного регионального проекта «Формула успеха моей семьи» — 5 100,0 тыс. рублей
- Льготные займы Новгородского фонда поддержки малого предпринимательства - 3 500,0 тыс. рублей
- Субсидия на открытие собственного дела центра занятости населения - 307,0 тыс. рублей
- Субсидия на возмещение затрат на организацию обеспечения твердым топливом (дровами) семей граждан, находящихся в зоне СВО - 1406,05 тыс. рублей
- Субсидия на возмещение части затрат за приобретение ГСМ мобильными торговыми объектами - 204,6 тыс. рублей
- Субсидия на возмещение части затрат на приобретенные машины и оборудования - 522,8 тыс. рублей

2024 год:

- Субсидия в рамках приоритетного регионального проекта «Формула успеха моей семьи» — 15 050,0 тыс. рублей
- Льготные займы Новгородского фонда поддержки малого предпринимательства - 7 100,0 тыс. рублей
- Субсидия на открытие собственного дела центра занятости населения - 307,0 тыс. рублей
- Субсидия на возмещение затрат на организацию обеспечения твердым топливом (дровами) семей граждан, находящихся в зоне СВО - 1537,1 тыс. рублей
- Субсидия на возмещение части затрат за приобретение ГСМ мобильными торговыми объектами - 211,7 тыс. рублей

Сельскохозяйственная деятельность

4

- 6 крестьянских (фермерских) хозяйства и ИП
- 5474 единицы подсобных хозяйства
- 358 голов КРС, в том числе 185 коров
- Производство мяса в 2023 году – 86,7 тонн, в январе – феврале 2024 года – 2,7 тонны
- Производство молока в 2023 году – 980,5 тонн, в январе – феврале 2024 года – 79,1 тонны
- Производство яиц в 2023 году – 923 тыс. штук, в январе – феврале 2024 года – 33 тыс. штук

Программа «Новгородский гектар» – предоставлено 40 га
Глава МФХ Д.В. Тимощенку



Борщевик Сооноваго – 2023 год
обработано 19,3 га или 80,0 % общей
площади – 248,4 тыс. рублей
На 2024 год предусмотрено –
190,0 тыс. рублей

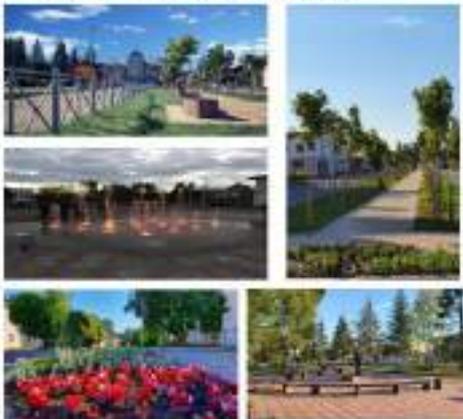


В рамках программы «Комплексное развитие сельских территорий» подана заявка с проектом «Комплексное развитие опорного населенного пункта г. Малая Вишера» – 49,3 млн рублей

Жилье и городская среда. Благоустройство

5

Проект «Праздничный квартал»



Общественная территория у районного краеведческого музея



Комплекс общественных пространств у краеведческого музея: сквер «Татьянин сад»



Жилищно-коммунальное хозяйство. Дорожная деятельность

6

Водоснабжение:

- Капитальный ремонт сетей водоснабжения – 7,7 млн рублей
- Строительство общественных колодцев
- Замена напорного канализационного коллектора: 820 м – 2025 год



Газификация :

- На территории с. Малая Вишера, п. Большая Вишера и д. Глушко действует программа догазификации: I квартал 2024 года – 36 ч.д., план на II-IV кварталы 2024 года – 102 ч.д.
- 2025 год – строительство межселового газопровода в г. Малая Вишера – д. Пустая Вишерка

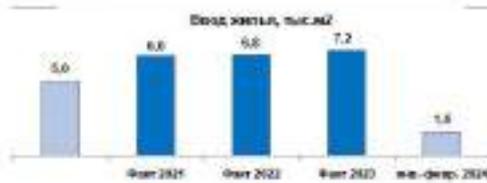
Дороги:

- Отремонтировано 4,96 км дорог
- Строительство пешеходных тротуаров
- Региональный проект «Дорога к дому»



Жилищное строительство

7



- На 1 января 2024 года введено в эксплуатацию 7151 кв.метров жилья
- Плановый показатель выполнен на 120 %

Муниципальная программа «Обеспечение жильем молодых семей»



Осуществление государственных полномочий по обеспечению жильем детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей – 13,5 млн.рублей, 9 квартир



Образование. Молодежная политика

8

Образование:

- 11 образовательных организаций, 5 школ, 5 детских садов, 1 учреждение дополнительного образования
- в общеобразовательных организациях района обучается 1402 человека
- в дошкольных образовательных организациях контингент воспитанников составляет 001 человек
- дополнительным образованием охвачено 89,3 % детей в возрасте от 5 до 18 лет

Национальные проекты «Образование» и «Демография» строительство школы и детского сада-ясли с. Малая Вишера



Капитальные ремонты школ г. Малая Вишера



Молодежная политика:

- муниципальный ресурсный центр поддержки добровольчества «Пять добров»
- 9 первичных отделений «Движение Первых»
- 4 военно-патриотических клубов
- 5 выходных объединений патриотической направленности
- 2 полковых отряда
- 2 первичных отделения движения «ОНАРМРО»



Источник информации: <https://www.novreg.ru/vlast/pravitelstvo/zasedaniya-pravitelstva-oblasti/15-04-2024/>

9.3 Определение сегмента рынка объекта оценки.

Недвижимость, реализуемая на территории Новгородской области по назначению условно можно разделить на несколько групп:

- производственно-складская недвижимость (производственные, складские объектов и т. п.);
- торгово-офисная недвижимость (для эксплуатации магазина, общественного питания, бизнес-центров, административных зданий, банков и т. п.);
- под размещение объектов рекреационного назначения (курорты, пансионаты, дома отдыха);
- под жилищное строительство (многоэтажное и малоэтажное);

Таким образом, анализ сегментации рынка показал, что объект оценки относится к сегменту рынка - под жилищное строительство.



9.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектом недвижимости за период, предшествующий дате оценки

Оценщик провел исследование рынка недвижимости из сегмента рынка объектов оценки за период с февраля 2025 по 05 марта 2025 года.

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, которые могут оказывать влияние на рыночную стоимость объекта в масштабах страны и региона расположения объекта, была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимыми с ним другими объектами.

Объекты оценки в данный момент не используются по прямому назначению и находятся в аварийном состоянии. По мнению оценщика природные, экологические и социальные факторы на рыночную стоимость объектов оценки существенного влияния не оказывают, и при проведении расчетов их влиянием можно пренебречь.

Оценщик проанализировал рынок недвижимости. В результате анализа рынка оценщик установил, что отсутствуют предложения по продаже аварийных зданий сопоставимых с объектами оценки.

Выявленные предложения по продаже земельных участков сведены в таблицу ниже.



Таблица 1

№	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб/кв.м	Дата	Примечания
Текст объявления					
1	Новгородская область, Малая Вишера, ул. 1-я Парковая, 20	1900	263,00	06.02.2025	Не использовался в качестве аналога так как значительно отличается по площади и местоположению
<p>Площадь участка: 19 соток идеальный размер для вашего семейного дома и сада. Удобный, хороший подъезд. В 100м от участка расположен современный детский сад. Категория земель: Земли населенных пунктов отличный выбор для строительства жилья. ВРИ: Ведение личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер: 53:08:0010338:218. - Участок ровный, сухой. - Газ и электричество проходят по улице легко подключить. - На участке построен дровяник</p> <p>Инфраструктура: - Всё, что нужно для комфортной жизни: школы, гимназия, детский сад, музеи, супермаркеты, поликлиника. - Река Малая Вишерка с пляжами для купания, в 30 км река Волхов. Транспорт: - До Санкт-Петербурга: 2-2,5 часа на авто по М11. - На электричке: 2 ч. 30 мин. от Московского вокзала. - До Великого Новгорода: 90 км, около 1 часа в пути. Один собственник. Все документы готовы к сделке.</p>					
2	Новгородская область, Маловишерский район, Бургинское с/пос, Влички деревня	5300	283,00	06.02.2025	Не использовался в качестве аналога, так как участок застроен
<p>Продаётся участок в деревне Влички в Новгородской области, 53 сотки, возле реки. На участке имеется дом 6 на 8 метров с печкой, теплица 5 на 8 м, колодец, электричество (три фазы), водопровод из речки, пруд 12,5 на 12,5 м, в котором водятся: лещ, язь и зеркальный карп. Забор из проф настила и сетка рабица по всему периметру, подъезд асфальтированный. На участке растут грибы.</p>					
3	Новгородская область, Маловишерский район, Бургинское с/пос, Суюська деревня	1500	299,00	06.02.2025	Не использовался в качестве аналога так как значительно отличается по площади
<p>Продаётся земельный участок, 15 соток, назначение земли: для ведения подсобного хозяйства, разрешается строительство жилого дома, расположен по адресу: Новгородская область, Маловишерский район, пос. Суюська. Земельный участок находится в идеальном месте - на возвышенности, рядом всего 6 участков, тихое место, кругом лес, есть возможность подключения электричества и после постройки дома - постоянной регистрации по месту жительства. Срочно!</p>					
4	Новгородская обл., Маловишерский р-н, Бургинское с/пос, Красный Бережок деревня	10000	100,00	06.02.2025	Не использовался в качестве аналога так как значительно отличается по площади
<p>берег р.мста сосновый бор заповедник</p>					
5	Новгородская область, Маловишерский район, Бургинское с/пос, Бор деревня	1300	300,00	06.02.2025	Не использовался в качестве аналога так как значительно отличается по площади
<p>Участок у реки Мста 100 метров, д. Бор, Новгородская область 200 км от СПб, ИЖС, всё для загородной жизни, чистый воздух, река, лес, горнолыжный курорт 3 склона на против. Подключено электричество 15квт, круглогодичный подъезд, электричка от СПб. У участка 2 кадастрового номера на 8,3 и 4,4 сотки. Вот это место N 58.689469 E 32.614409.</p>					
6	Новгородская область, Маловишерское городское поселение, Пустая Вишерка деревня	5100	68,00	06.02.2025	Не использовался в качестве аналога так как значительно отличается по площади и местоположению
<p>Продам участок, кирпичный бой можно выкупить отдельно. Все вопросы по телефону. Земля населенных пунктов для ведения производственно-хозяйственной деятельности.</p>					
7	Новгородская область, Новгородский район, Луга-6 станция	1400	200,00	06.02.2025	Не использовался в качестве аналога так как значительно отличается по площади и местоположению
<p>Участок находится на улице летней, рядом с конечной автобуса номер 6. На участке два колодца, есть заезд для машины. Летний домик 25 м (состояние не очень)</p>					
8	Новгородская область, Маловишерский район, Лопотень деревня	3000	93,00	06.02.2025	Участок возможно использовать в качестве объекта аналога
<p>Красивая местность, рядом река Мста, хороший подъезд к участку. Охота, рыбалка, ягоды, грибы...</p>					
9	Новгородская область, Малая Вишера, 1 Мая ул.	1400	250,00	06.02.2025	Не использовался в качестве аналога так как значительно отличается по площади и местоположению
<p>Участок сухой. Расположен в центре города. 10 минут пешком до ж/д вокзала и автостанции. Есть возможность подключения коммуникаций (свет, газ, вода). Подъезд - асфальтированная дорога.</p>					
10	Новгородская область, Маловишерский район, Бургинское	2500	159,00	06.02.2025	Не использовался в качестве



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

№	Адрес	Площадь, кв.м	Цена, руб/кв.м	Дата	Примечания
	с/пос,Кривое Колено деревня				аналога так как значительно отличается по местоположению и является застроенным
Продам участок в деревне Кривое Колено. Вид с высокого берега на реку Мсту. 25 соток. Цена обсуждается в зависимости от условий приобретения. Дом старый, под снос. Расстояние от СПб 220 км, от Новгорода - 120 км, от Малой Вишеры - 33 км. Заинтересовало предложение. Звоните - обсудим условия, цены, сроки, оформление...					
11	Новгородская область,Малая Вишера	1000	160,00	06.02.2025	Не использовался в качестве аналога так как значительно отличается по площади и местоположению
Земельный участок, 10 сот., в д. Медведь. Река Мста в 100 метрах, участок ровный, установлен кунг. Электричество. Хорошая рыбалка, охота В 5 км будет проходить платная трасса М11. От СПб 160 км. По новой дороге быстро можно добраться. Имеются документы: Свидетельство о регистрации права, кадастровый паспорт, градостроительный план зем. участка, договор технологического присоединения к электросети.					
12	Новгородская область,Маловишерское городское поселение,Глутно деревня	3100	193,00	06.02.2025	Не использовался в качестве аналога так как значительно отличается по местоположению и является застроенным
Продам участок 31 сотка в экологически чистом районе.Природа,грибы,ягоды,речка в шаговой доступности. На участке дом 56кв.м. в аварийном состоянии(под снос). Есть прописка.Газовая труба в 2х метрах от дома. Подключение бесплатно. На участке есть два старых колодца. Проблем с водой не будет.Электричество отключено из за состояния дома. Столб рядом с домом,только подключить. На машине от СПб 170 км,можно электричкой с Московского вокзала. От города до деревни 4,5 км, ходит автобус.					
13	Новгородская область,Маловишерский район,Бургинское с/пос,Железнодорожник садовое товарищество	900	194,00	06.02.2025	Не использовался в качестве аналога так как значительно отличается по площади
Собственник. Продаю участок с разрушенным домом, который можно восстановить. Фото сделано в разное время года. На участке есть яблони, рядом лес. Сохранена печка. По всем доп. Вопросам — звоните.					
14	Новгородская область,Малая Вишера	1800	111,00	06.02.2025	Не использовался в качестве аналога так как значительно отличается по площади и является застроенным
Продаю участок 18соток в не большой деревне. Участок большой ровный. На участке дом под снос. Есть плодовые деревья. В деревне можно взять свое молоко,яйца и т.д. Рядом речка,лес. Не далеко протекает река Волхов,где много разной рыбы. Рай для грибников охотников и рыболовов.Недалеко магазины. Сделано межевание. Документы готовы к продаже. Собственник(не агенство)					
15	Новгородская область,Маловишерский район,Бургинское с/пос,Горки деревня	2100	104,00	06.02.2025	Участок возможно использовать в качестве объекта аналога
Продаётся земельный участок, находится за рекой Мста, собственник. Река Мста 300 метров. На участке есть ленточный фундамент					
16	Новгородская обл.,Маловишерское городское поселение,Пустая Вишерка деревня,Барская Вишерка деревня	5000	90,00	19.02.2025	Участок возможно использовать в качестве объекта аналога
В продаже земельный участок, расположенный в деревне Барская Вишерка, Маловишерского района. ОСОБЕННОСТИ УЧАСТКА: - Размер: 50 соток . - Категория земель: Земли населенных пунктов. - Назначение: Для ведения личного подсобного хозяйства. - Кадастровый номер: 53:08:0020701:41 Инфраструктура: * В 6 км от центра Малой Вишеры — все необходимые услуги: школы, детские сады, поликлиника, магазины и рынок . Транспортное сообщение: * До г. Санкт-Петербург — всего 2,5 часа на машине или 2 часа на скоростном электропоезде Ласточка! * До г. Великий Новгород — 1 час на машине или 1,5 часа на автобусе! * Расстояние до деревни от ж/д и автобусной станции — всего 8 км (всего 10 минут на личном авто или такси). Активный отдых: *Рядом река Малая Вишерка — идеальное место для активного отдыха! Вы можете кататься на "САПЕ", водном мотоцикле или лодке. * Плотина внизу по течению защищает от весеннего подъема уровня воды. * Отлично подходит как для постоянного проживания, так и для отдыха, охоты и рыбалки . * Все дороги заасфальтированы, зимой производится уборка. * Горнолыжный комплекс Мстинские Горки всего в 20 км от вас! Река Волхов протекает в 30 км — отличное место для рыбалки и прогулок! Финансовые условия: - Участок подходит для приобретения в ипотеку, что делает покупку доступной благодаря выгодным кредитным условиям.					
17	Новгородская обл.,Маловишерский р-н,Верёбынское с/пос,Верёбые поселок,ул. Пробуждения	2000	115,00	19.02.2025	Не использовался в качестве аналога так как значительно отличается по местоположению
Продается земельный участок 20 соток, электричество к участку подведено, вся инфраструктура рядом. Автобус и магазины, все рядом. Если ходите жить в тихом, месте с плодородной почвой, то Вам необходимо приехать, посмотреть и приобрести наш участок. Рядом лес с грибами и ягодами. Звоните и приезжайте.					



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

Интервал значений цен предложений по продаже в сегменте оцениваемого объекта, по адресу: Новгородская обл., м.р-н. Маловишерский, составил от 68 руб. до 300 руб. за 1 кв.м.

Сделок купли-продажи земельных участков из сегмента оцениваемого объекта не выявлено.

Иных предложений, которые можно было отнести к сегменту объекта оценки, у оценщика не имеется. Таким образом, в таблице выше оценщиком описан весь объем доступных ему рыночных данных из сегмента объекта оценки.

Показатели выборки (продажа)

Параметр	Значение
Среднее	172 руб./м ²
Минимум	68 руб./м ²
Максимум	300 руб./м ²
Количество	17

Подтверждение информации, указанной в предложениях объектов из сегмента объекта оценки, выполнено в виде скриншотов соответствующих материалов из источника <https://Архивоценщика.рф>.

Прямые ссылки на представленные предложения на сайте <https://Архивоценщика.рф> не представляются в связи с отсутствием такой возможности на стороне сайта.

10. Подходы к оценке стоимости объектов оценки. Выбор подходов и методов оценки

Согласно положений ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ "ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (ФСО V)"*, 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.

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.

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.

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);

*МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПРИКАЗ от 14 апреля 2022 г. N 200 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ "ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (ФСО V)"



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).

Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

В процессе анализа рынка объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относятся объект оценки, оценщик не нашел предложений по продаже недвижимости, находящихся в таком же техническом состоянии объектов аналогов. Учитывая данный факт оценщиком принято решение отказаться от использования сравнительного подхода, при оценке зданий.

В процессе анализа рынка объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относятся объект оценки, оценщик нашел достаточное количество предложений по продаже земельных участков. Учитывая данный факт оценщиком принято решение применить сравнительный подход, при оценке земельного участка.

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.

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).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В отчете оценщик не применял доходный подход, т.к. отсутствует достоверная информация по предложениям аренды объектов недвижимости находящихся в таком же техническом состоянии объектов аналогов, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Кроме того, в настоящий момент объект оценки не эксплуатируется, так как требуется его восстановление.



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 положениям ФСО 7, в оценке недвижимости 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 другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют;

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.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

В данной работе затратный подход применим. Основания следующие:

- *оценщик может произвести расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства на основании данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников.*

Вывод : Для оценки рыночной стоимости объекта капитального строительства оценщик принял решение использовать затратный подход.

11. Определение рыночной стоимости имущества

11.1. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется *методом сравнения продаж* по сравнению с ценой аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой аналогичных объектов. Каждая сопоставимая стоимость сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой стоимости вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Основными ценообразующими факторами при оценке земельного участка под жилую застройку являются следующие¹:

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

Анализ выборки объектов-аналогов

Выбор объектов – аналогов. Оценщиком осуществлен отбор аналогов с учетом требований п. 10 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ "ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (ФСО V)"², а именно:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

В таблице 1 Отчета приведен весь объем доступных оценщику рыночных данных о реализации земельных участков **из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования с 05 февраля 2025 года по 05 марта 2025 года** на территории Маловишерского муниципального района. Из всех предложений как возможные к использованию в расчете рыночной стоимости оценщиком определены следующие земельные участки из таблицы 1: № 8, 15, 16. Обоснование отказа от использования (применения) остальных аналогов приведено в столбце « примечание» таблицы №1 данного отчета.

№ аналога	№ аналога из таблицы 1	Стоимость, руб/кв.м	Площадь кв м	Кадастровый номер	Категория земли	ВРИ	Адрес	Примечания
1	8	93	3000	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Новгородская обл., Маловишерский р-н, Веребьинское с/пос, Веребье поселок, ул. Пробуждения	Согласно данным объявления о продаже земельный участок позиционируется на рынке как участок под жилую застройку
2	16	90	5000	53:08:0020 701:41	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	Новгородская обл, р-н Маловишерский, Маловишерское городское поселение, д Барская Вишерка	
3	15	104,76	2100	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Новгородская обл., Маловишерский р-н, Бургинское с/пос, Горки деревня	Согласно данным объявления о продаже земельный участок позиционируется на рынке как участок под жилую застройку

Краткое описание объектов, использованных в качестве аналогов, представлено в таблице ниже по тексту.

¹ «Справочник оценщика недвижимости-2024.» под ред. Л.А.Лейфер, ПЦМИОО. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород. 2024

² Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 (ред. от 30.11.2022) "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки" (вместе с "Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", "Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", "Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", "Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

Перечень объектов-аналогов

Наименование показателей	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местонахождение	Новгородская область, Маловишерский район, Бургинское сельское поселение, Лопотень деревня	Новгородская обл, р-н Маловишерский, Маловишерское городское поселение, д Барская Вишерка	Новгородская область, Маловишерский район, Бургинское с/пос, Горки деревня
Кадастровый номер	нет данных	53:08:0020701:41	нет данных
Описание земельного участка	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Дата оценки/дата сделки (предложения)	Февраль 2025 предложение	Февраль 2025 предложение	Февраль 2025 предложение
Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Функциональная зона по Карте градостроительного зонирования	Жилая зона Ж	Жилая зона Ж	Жилая зона Ж
Вид разрешенного использования по документу	Нет данных	для ведения личного подсобного хозяйства	Нет данных
Наличие инженерных коммуникаций	К объекту оценки подключено или имеется возможность подключения электроснабжения	К объекту оценки подключено или имеется возможность подключения электроснабжения	К объекту оценки подключено или имеется возможность подключения электроснабжения
Наличие подъездных путей	Наличие подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте	Наличие подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте	Наличие подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте
Наличие рядом объектов повышающих стоимость	Река Мста	Река Малая Вишерка	Река Мста
Форма земельного участка	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей препятствующих их использованию согласно ВРИ	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей препятствующих их использованию согласно ВРИ	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей препятствующих их использованию согласно ВРИ
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка (кв.м.)	3 000	5 000	2100
Цена продажи (руб.)	280 000	450 000	220000
Стоимость 1 кв.м. (руб.)	93,33	90,00	104,76
Источник информации	https://novgorod.cian.ru/sale/suburban/160802604/?ysclid=m8fmgcp4d1200313964	https://novgorod.cian.ru/sale/suburban/313779081/?ysclid=m8fmih22sn569194466	https://novgorod.cian.ru/sale/suburban/267589008/



Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте Новгородской области



Объект-аналог №1

Текст объявления: Красивая местность, рядом река Мста, хороший подъезд к участку. Охота, рыбалка, ягоды, грибы...

Объект аналог расположен по адресу: Новгородская область, Маловишерский район, Бургинское сельское поселение, Лопотень деревня.

Инженерные коммуникации.

Согласно данным объявления, размещенного на сайте: <https://novgorod.cian.ru/sale/suburban/160802604/> к земельному участку не подключены инженерные коммуникации.

Учитывая расположение земельного участка в населенном пункте д. Лопотень, а так же возможные не точности в объявлении, в дальнейших расчетах оценщиком принято решение считать, что участок имеет возможность подключения к электроснабжению.

В соответствии с положениями ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ "ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО VI)" (п. 8), подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено следующим образом:

- в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) **или подготовки**. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования).

Дата подготовки информации (последнего обновления объявления) по данным <https://архивоценщика.рф> – 06.02.2025 года. Кроме того данное предложение находится в продаже по настоящее время.



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

АрхивОценщика.рф

Продается участок, 30 сот.

Площадь: 3000 кв.м Цена: 280 000Р / 93Р кв. м

Адрес: Нижегородская область, Мокшанский район, Поповское деревня

Координаты объекта: (Шир: 55.002001, Долг: 22.460017)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	3000	газ	нет
Вода	нет	Канализация	нет
Электричество	нет		

Дополнительно

Дата объявления	24-07-2024	Тип предложения	продажа
Дата предложения	06.02.2025	Статус земли	ИЖС
Категория	нецелевые земельные участки	Категория	12020301
Источник	13ЛАН		
ID на источнике	103002024		

О предложении

Красивая местность, рядом река Мста, хорошая подъезд к участку, октабрьская погода и т.д.

Дополнительная информация (развернуть)

Дата подготовки информации

Расположение деревни Лопотень на Карте градостроительного зонирования



Учитывая, что большинство территории д. Лопотень Бургинского с/п расположено в жилой зоне Ж1, а так же тот факт что в объявлении о продаже земельный участок отнесен к земельным участкам под жилдичное строительство, оценщиком в дальнейших расчетах земельный участок принят как участок расположенный в жилой зоне Ж1.

Вдоль территории всего населенного пункта протекая крупная река Мста.



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»



Объект-аналог №2

Текст объявления: В продаже земельный участок, расположенный в деревне Барская Вишерка, Маловишерского района

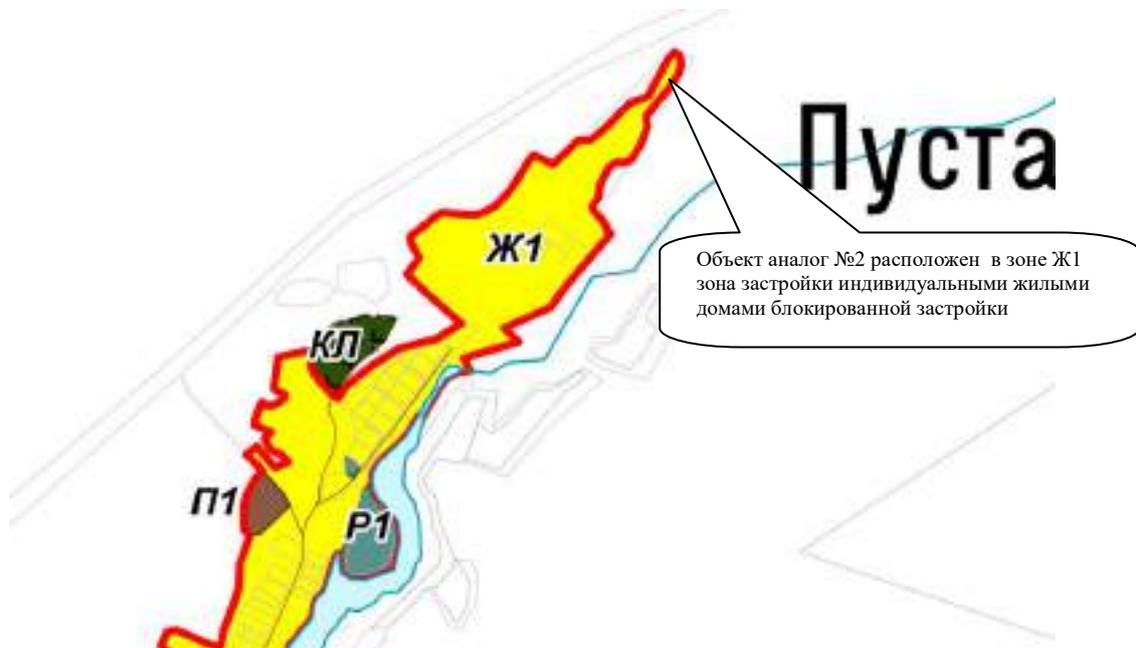
ОСОБЕННОСТИ УЧАСТКА: - Размер: 50 соток - Категория земель: Земли населенных пунктов - Назначение: Для ведения личного подсобного хозяйства - Кадастровый номер: 53:08:0020701:41 Инфраструктура: * В 6 км от центра Малой Вишеры — все необходимые услуги: школы, детские сады, поликлиника, магазины и рынок . Транспортное сообщение: * До г. Санкт-Петербург — всего 2,5 часа на машине или 2 часа на скоростном электропоезде Ласточка! * До г. Великий Новгород — 1 час на машине или 1,5 часа на автобусе! * Расстояние до деревни от ж/д и автобусной станции — всего 8 км (всего 10 минут на личном авто или такси). Активный отдых: *Рядом река Малая Вишерка — идеальное место для активного отдыха! Вы можете кататься на "САПЕ", водном мотоцикле или лодке. * Плотины внизу по течению защищает от весеннего подъёма уровня воды. * Отлично подходит как для постоянного проживания, так и для отдыха, охоты и рыбалки . * Все дороги заасфальтированы, зимой производится уборка. * Горнолыжный комплекс Мстинские Горки всего в 20 км от вас! Река Волхов протекает в 30 км — отличное место для рыбалки и прогулок! Финансовые условия: - Участок подходит для приобретения в ипотеку, что делает покупку доступной благодаря выгодным кредитным условиям.

Объект аналог расположен по адресу: Новгородская обл, р-н Маловишерский, Маловишерское городское поселение, д Барская Вишерка, в жилой зоне Ж1 зона застройки индивидуальными жилыми домами блокированной застройки.

Инженерные коммуникации.

Согласно данным объявления размещенного на сайте: <https://novgorod.cian.ru/sale/suburban/313779081> к земельному участку подключено или имеется возможность подключения электроснабжения.

В ходе проведения государственной кадастровой оценки данный участок рассматривался как участок, на котором из коммуникаций имеется только электроснабжение. (Приложение 3.1 Результаты кадастровой оценки к ОТЧЕТУ № 001/2022 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, населённых пунктов, промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения,



Объект-аналог №3

Текст объявления: Продаётся земельный участок, находится за рекой Мста, собственник. Река Мста 300 метров. На участке есть ленточный фундамент.

Объект аналог расположен по адресу: Новгородская область, [Маловишерский район](#), [Бургинское с/пос](#), Горки деревня.

Инженерные коммуникации.

Согласно данным объявления размещенного на сайте: <https://novgorod.cian.ru/sale/suburban/267589008/> информация о возможности подключения к каким либо сетям отсутствует.

Учитывая расположение земельного участка в населенном пункте д. Лопотень, а так же возможные не точности в объявлении, в дальнейших расчетах оценщиком принято решение считать, что участок имеет возможность подключения к электроснабжению.

Дата подготовки информации об объекте-аналоге по данным сайта <https://архивоценщика.рф> – 06.02.2025 года, данное предложение находится в продаже по настоящее время.

На объекте аналоге согласно данным объявления о продаже есть не ленточный фундамент, однако на фото в объявлении показана только опалубка, фактически яма устранение которой для дальнейшего использования участке не несет каких либо затрат, учитывая данное обстоятельство в дальнейших расчетах земельный участок будет рассматриваться как не застроенный.



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

АрхивОценщика.рф

Продается участок, 21 сот.

Площадь: 2100 кв.м Цена: 220 000Р / 104Р кв. м

Адрес: Нижегородская область, Мокшанский район, Бургинское с/пос, Терм. д. Горки
Координаты объекта: (°Ш: 58.548333, °Д: 02.484167)

Характеристики объекта

Площадь:	2100
----------	------

Дата подготовки информации: 06.02.2025

О предложении	
Дата объявления:	04.05.2024
Тип предложения:	покупка
Дата предложения:	06.02.2025
Статус земли:	ИЖС
Категория:	некоммерческие участки
ИП пользователя:	19630252
Источник:	135АН
ID на источнике:	207588000
URL:	https://niznord.sokan.ru/ads/realty/207588000/

Просмотреть объект

Продается земельный участок, находится за рекой Мста, собственник. Река Мста 300 метров. На участке есть ленточный фундамент.

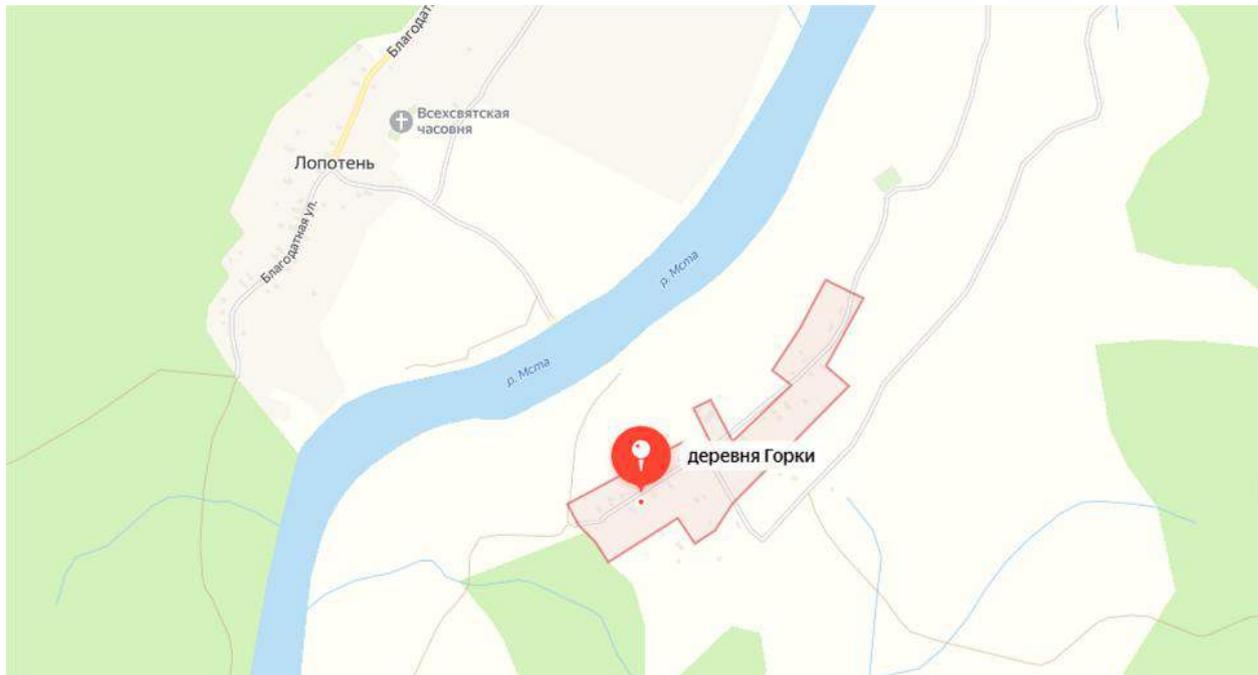
Дополнительная информация (развернуть)

Расположение деревни Горки на Карте градостроительного зонирования



Учитывая, что вся территория д. Горки Бургинского с/п расположено в жилой зоне Ж1, а так же тот факт что в объявлении о продаже земельный участок отнесен к земельным участкам под жилищное строительство, оценщиком в дальнейших расчетах земельный участок принят как участок расположенный в жилой зоне Ж1.

Вдоль территории всего населенного пункта протекая крупная река Мста.



Корректировки мы вводили экспертным методом. В основе *экспертного метода* расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертный метод расчета и внесения поправок использован, так как невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Единицей сравнения объекта оценки и объектов сравнения могут выступать 1 кв.м., 1 сот, 1 га.

В данном отчете Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м общей площади земельного участка. Все предложения коммерческих объектов характеризуются ценой за участок, его площадью, и соответственно ценой 1 кв.м. объекта. Данным показателем (стоимость 1 кв.м.) оперируют в работе все агентства недвижимости, а также сами продавцы недвижимости. За анализируемый период (на дату оценки) не было найдено ни одного предложения земельных участков коммерческого назначения с ценой за 1 сот или за 1 га. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади участка, как распространенная и показательная. А такие единицы сравнения, как 1 сот и 1 га. Оценщик считает невозможным использовать для расчетов в связи с их неактуальностью.

Корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра объектов – аналогов.

Первоначально проводилась **корректировка на торг**.

Практика оценки объектов недвижимости в РФ сложилась таким образом, что качество и недостаточность ценовой информации о реально заключенных сделках приводит к тому, что при определении стоимости объектов приходится оперировать в основном информацией из открытых источников о ценах, выставленных на продажу объектов. В связи с тем, что в цену предложения, как правило, включены премии продавцов, инфляционные изменения, прочие расходы, связанные с экспозицией объекта (не включающие в себя затраты на оформление сделки), цена предложения отличается от цены, по которой объект будет действительно реализован. Для того чтобы в расчетах использовать информацию, взятую с рынка, необходимо «очистить» цену продажи путем внесения скидки на торг.



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Величина корректировки проведена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2024³, для земельных участков под индустриальную застройку - стр. 256.

Таблица 166. Значение «Скидки на торг» на неактивном рынке в зависимости от класса земельного участка, 4-земельные участки под жилищную застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	15,9%	10,2% - 21,5%

Учитывая, что рынок продажи земельных участков ИЖС в Маловишерском районе является не активным, в частности объект аналог №1 выставлен на продажу с 2019 года, а объект аналог №2 с 2022 года, оценщиком было принято использовать максимальное значение корректировки из расширенного интервала 21,5%.

Корректировка на дату продажи/дату выставления на торги.

Корректировка на дату продажи отражает динамику цен за период с даты предложения аналога до даты оценки. При проведении анализа сделок купли-продажи земельных участков за период с февраля 2025 года по март 2025 года динамика роста / снижения цен не наблюдалась, корректировка не проводилась.

Корректировка на назначение и разрешенное использование

Элемент сравнения «вид использования и (или) зонирование»

Влияние фактора «вид использования и (или) зонирование»

Данный элемент сравнения неразрывно связан с такими ценообразующими факторами как «категория земель», «вид разрешенного использования», «функциональное назначение». В рамках градостроительного зонирования выделяются зоны, с определенным функциональным назначением «жилые», «производственные», «административные», «рекреационные» и т.д. В рамках каждой зоны выделены основные и условные виды разрешенного использования земельного участка, таким образом, вид использования зависит от зонирования территории.

Но стоит заметить, что вид разрешенного использования (далее ВРИ) может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например: в крупнейших базах данных объявлений о продаже сегментирования рынка земельных участков выглядит следующим образом:

www.realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие; www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;

³ «Справочник оценщика недвижимости-2024.» под ред. Л.А.Лейфер, ПЦМИОО. Земельные участки. Часть 2. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек Нижний Новгород. 2024



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения; www.irt.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водные и лесной фонд

www.novgpm.ru – земли населенных пунктов, земли сельхозназначения, промышленные земли.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

Однако стоит учитывать то, что обычно продавцы, предлагая к продаже земельные участки, уже каким-то образом их позиционируют на рынке с точки зрения функционального назначения, отталкиваясь от местоположения и окружающей застройки, локального расположения, в том числе и зонирования.

Учитывая расположение объекта оценки и объектов аналогов, наиболее вероятное использование данных участков под жилую застройку.

Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение по отношению к областному центру. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте Новгородской области нет объекта оценки



Объект оценки и объекты аналоги №1 и 3, находятся в малочисленных населенных пунктах (деревнях) Бургинского сельского поселения Маловишерского района и относятся к прочим населенным пунктам.

Объект аналог №2 расположен в деревне Барская Вишерка которая отнесена к городскому поселению Малая Вишера и относится к районному центру сельскохозяйственного района, что требует корректировки.



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Величина корректировки проведена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2024⁴, для земельных участков под индустриальную застройку - стр. 102.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ДЛЯ ГОРОДОВ С ЧИСЛЕННОСТЬЮ НАСЕЛЕНИЯ МЕНЕЕ 500 ТЫС. ЧЕЛ.

Таблица 12. Оценочные

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под мелкую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Районы с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,49	0,48	0,52

Расчет корректировки на местоположение по отношению к областному центру

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
Местонахождение	Новгородская обл., Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул. Главная, земельный участок 22	Новгородская обл., Маловишерский район, Лопотень деревня	Новгородская обл, р-н Маловишерский, Маловишерское городское поселение, д Барская Вишерка	Новгородская обл., Маловишерский район, Бургинское с/пос, Горки деревня
Наименование	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Районный центр сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	0,49	0,49	0,61	0,49
Корректировка	-	0,49 / 0,49 = 1	0,49 / 0,61 = 0,8	0,49 / 0,49 = 1
Корректировка в %	-	0%	-20%	0%

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.

К объекту оценки и объектам аналогам подключено или имеется возможность подключения электроснабжения. Корректировка не проводилась.

Корректировка на форму земельного участка

Земельные участки, обладающие неправильной формой как правило, не удобны для использования как в целях бизнеса, так и личного использования, поэтому их стоимость, как правило, ниже, чем стоимость аналогичных участков с ровными, правильными формами.

Корректировка не проводилась, так как форма объекта оценки и объектов аналогов не мешает их использованию согласно ВРИ.

Корректировка на наличие зданий сооружений под снос (в неудовлетворительном состоянии)

На объекте оценки расположены ветхие здания бывшей школы под снос, с кадастровыми номерами 53:08:0090701:108 53:08:0090701:173.

Объекты аналоги являются не застроенными, что, по мнению оценщика, требует корректировки.

Величина корректировки проведена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2024⁵, для земельных участков под индустриальную застройку - стр. 288.

⁴ «Справочник оценщика недвижимости-2024.» под ред. Л.А.Лейфер, ПЦМИОО. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек Нижний Новгород. 2024

⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2024.» под ред. Л.А.Лейфер, ПЦМИОО. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек Нижний Новгород. 2024



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

Таблица 186. Матрица сопоставлений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие зданий, строений, сооружений под снос», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
	нет	нет	есть
объем оценки	нет	1,00	1,18
	есть	0,85	1,00

Расчет корректировки на наличие зданий, строений, сооружений, под снос

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
Местонахождение	Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, земельный участок 22	Новгородская обл., Маловишерский район, Лопотень деревня	Новгородская обл, р-н Маловишерский, Маловишерское городское поселение, д Барская Вишерка	Новгородская область, Маловишерский район, Бургинское с/пос, Горки деревня
Кадастровый номер	53:08:0090701:4	нет данных	53:08:0020701:41	нет данных
Коэффициент корректировки	-	0,85	0,85	0,85
Корректировка в %	-	-15%	-15%	-15%

Корректировка на близость к объектам повышающим стоимость

Для земельных участков под жилую застройку важное значение имеют такие факторы, как расположение рядом с природными объектами, которые повышают их стоимость (водоем, лес, транспортная доступность и т.д).

Объекты аналоги в отличие от объекта оценки расположены в населенных пунктах в непосредственной близости от которых протекают крупные реки такие как р. Мста и р. Малая Вишерка учитывая данное обстоятельство оценщиком было принято вести корректировку на близость к объектам повышающим стоимость.

Величина корректировки проведена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2024⁶, для земельных участков под индустриальную застройку - стр. 298.



Значения корректировок, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 196. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Специально удаленный отрезок земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость, земельный участок (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), с удельной ценой аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,60 - 0,83

Расчет корректировки на близость к объектам повышающим стоимость

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4
Местонахождение	Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, земельный участок 22	Новгородская область, Маловишерский район, Лопотень деревня	Новгородская обл, р-н Маловишерский, Маловишерское городское поселение, д Барская Вишерка	Новгородская область, Маловишерский район, Бургинское с/пос, Горки деревня
Кадастровый номер	53:08:0090701:4	нет данных	53:08:0020701:41	нет данных
Наличие рядом объектов повышающих стоимость	отсутствуют	Река Мста	отсутствуют	Река Мста
Коэффициент корректировки	-	0,82	0	0,82
Корректировка в %	-	-18%	0%	-18%

⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2024.» под ред. Л.А.Лейфер, ПЦМИОО. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек Нижний Новгород. 2024



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Корректировка на площадь. Данная корректировка введена вследствие того, что большие по площади объекты обычно сложнее продать, чем меньшие по площади, что снижает цену на первые.

Величина корректировки определена на основании данных поквартальной статистики рынка недвижимости, опубликованной на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>) . Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda>.

Описание расчета поправки рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая коммерческого использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{-n}$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб), посредством применения

Калькулятора расчёта корректировки на площадь



на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2025 года

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исчисление рыночной стоимости земельного участка осуществляется путем применения коэффициентов коррекции, учитывающих факторы влияния площади участка на общую площадь объектов недвижимости.

С_н - цена предложения рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м.
 S_н - общая площадь земельного участка, кв. м.
 K_п - коэффициент площади участка.
 K_р - коэффициент коррекции - степень замедления роста рыночной стоимости на фоне увеличения общей площади земельного участка в результате эффекта «плато». Рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итого расчет по СтатРиелт на основе внутренней рыночной оценки:

Земли населенных пунктов (площадь и природный аналог) с указанием	№	Коэффициент коррекции	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _п)
более 1 млн. кв. м.	0,009	0,70	K _п = (S _н /S) ^{0,009} * 0,70
от 400 тыс. до 1 млн. кв. м.	0,014	0,77	K _п = (S _н /S) ^{0,014} * 0,77
от 50 тыс. до 400 тыс. кв. м.	0,015	0,70	K _п = (S _н /S) ^{0,015} * 0,70
повышен до 50 тыс. кв. м.	0,017	0,74	K _п = (S _н /S) ^{0,017} * 0,74
каждый земельный участок	K _п - коэффициент коррекции	Коэффициент коррекции	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _п)

S_н - общая площадь корректируемого земельного участка, кв.
 S - общая площадь сравнимого (аналогового по указанным параметрам) земельного участка, кв.

Калькулятор расчета корректировки на площадь
 Обратите внимание, что десятичные дроби вводятся через точку, а степени - со знаком ^

Корректировка на площадь = $\left(\frac{2010}{3000} \right)^{0,015} = 1,015$

Расчет корректировки на площадь для аналога №1

Калькулятор расчета корректировки на площадь
 Обратите внимание, что десятичные дроби вводятся через точку, а степени - со знаком ^

Корректировка на площадь = $\left(\frac{2010}{3000} \right)^{0,014} = 1,015$

Расчет корректировки на площадь для аналога №2

Калькулятор расчета корректировки на площадь
 Обратите внимание, что десятичные дроби вводятся через точку, а степени - со знаком ^

Корректировка на площадь = $\left(\frac{2010}{3000} \right)^{0,017} = 1,147$

Расчет корректировки на площадь для аналога №3



Сводная таблица

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местонахождение	Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, земельный участок 22	Новгородская область, Маловишерский район, Лопотень деревня	Новгородская обл, р-н Маловишерский, Маловишерское городское поселение, д Барская Вишерка	Новгородская область, Маловишерский район, Бургинское с/пос, Горки деревня
Кадастровый номер	53:08:0090701:4	нет данных	53:08:0020701:41	нет данных
Площадь участка (кв.м.)	2 819	3 000	5 000	2100
Коэффициент корректировки рассчитанный по формуле $K_s = (S_o/S_a)^{0,24}$	-	1,015	1,147	0,932
Корректировка		1,50%	14,70%	-6,80%

Схема согласования скорректированных цен объектов- аналогов

Согласованием (обобщением) скорректированных цен объектов-аналогов является последним и достаточно важным этапом сравнительного анализа. В процессе согласования оценщик анализирует полученные показатели и сводит их к диапазону значений или одной величине. При определении стоимости сравнительным подходом составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщик распределяет веса по каждому аналогу в зависимости от величины внесенных корректировок и обосновывает их.

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей к данному объекту корректировок по всем ценообразующим факторам. Наибольший вес придается объекту, к которому было применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту-аналогу находится сумма модулей всех примененных корректировок ($K_{ВАЛn}$), где n-номер объекта-аналога. Для исключения ситуаций, когда при нулевых значениях корректировки аналога весовой коэффициент аналога стремится к 1, к сумме модулей корректировок ($K_{ВАЛn}$) добавляется 1.

2. По каждому объекту-аналогу находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ($1/(K_{ВАЛn}+1)$).

3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов-аналогов:

$$O = \sum (1 / K_{ВАЛn}) = 1 / (K_{ВАЛ1} + 1) + 1 / (K_{ВАЛ2} + 1) + \dots + 1 / (K_{ВАЛn} + 1)$$

1. Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту-аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов-аналогов. Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов. Весовой объекта-аналога n будет равен $(1 / (K_{ВАЛn} + 1)) / \sum (1 / K_{ВАЛn})$.

Расчет рыночной стоимости земельных участков приведен ниже



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Расчет рыночной стоимости земельного участка



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местонахождение	Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, земельный участок 22	Новгородская область, Маловишерский район, Лопотень деревня	Новгородская обл, р-н Маловишерский, Маловишерское городское поселение, д Барская Вишерка	Новгородская область, Маловишерский район, Бургинское с/пос, Горки деревня
Кадастровый номер	53:08:0090701:4	нет данных	53:08:0020701:41	нет данных
Описание земельного участка	незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Дата оценки/дата сделки (предложения)	05.03.2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025
		предложение	предложение	предложение
Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Функциональная зона по Карте градостроительного зонирования	Жилая зона Ж	Жилая зона Ж	Жилая зона Ж	Жилая зона Ж
Наличие инженерных коммуникаций	К объекту оценки подключено или имеется возможность подключения электроснабжения	К объекту оценки подключено или имеется возможность подключения электроснабжения	К объекту оценки подключено или имеется возможность подключения электроснабжения	К объекту оценки подключено или имеется возможность подключения электроснабжения
Наличие рядом объектов повышающих стоимость	отсутствуют	Река Мста	отсутствуют	Река Мста
Форма земельного участка	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей препятствующих их использованию согласно ВРИ	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей препятствующих их использованию согласно ВРИ	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей препятствующих их использованию согласно ВРИ	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей препятствующих их использованию согласно ВРИ
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Права на земельный участок	аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка (кв.м.)	2 819	3 000	5 000	2100
Цена продажи (руб.)		280 000	450 000	220000
Стоимость 1 кв.м. (руб.)		93,33	90,00	104,76
Источник информации		https://novgorod.cian.ru/sale/suburban/160802604/	https://novgorod.cian.ru/sale/suburban/313779081/	https://novgorod.cian.ru/sale/suburban/267589008/
корректировка на передаваемые имущественные права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м. Собщ., руб.		93	90	105
Корректировка на торг, %		-21,5%	-21,5%	-21,5%
Скорректированная стоимость 1 кв. м. Собщ., руб.		73	71	82
Корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м. Собщ., руб.		73	71	82
Корректировка на место положение относительно областного центра, в%		0%	-20	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.		73	71	82



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
м. Собщ., руб.				
Корректировка на форму участка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м. Собщ., руб.		73	57	82
Корректировка на наличие зданий, сооружений, под снос, в %		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м. Собщ., руб.		62	48	70
Корректировка на близость к объектам повышающим стоимость, в %	-	-18,0%	0%	-18,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м. Собщ., руб.	-	51	48	57
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м. Собщ., руб.		51	48	57
Корректировка на площадь, %		1,5%	14,7%	-6,8%
Скорректированная стоимость 1 кв. м. Собщ., руб.		52	55	53



Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

В результате проведенных поправок (корректировок) не наблюдается значительного разброса между скорректированными ценами (коэффициент вариации 2,87 %, что менее 33%).

№ аналога	Стоимость после всех корректировок, руб./кв.м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации ⁷
1	52	53,33	1,53	2,87%	33,00%
2	55				
3	53				

Так как рассчитанные значения коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Руководствуясь порядком согласования скорректированных значений единиц сравнения, предусмотренным пп. 5 п. 9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, оценщик принял решения использовать полученные значения для расчета итогового показателя стоимости объекта оценки.

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость 1 кв. м. Собщ., руб.		52	55	53
Модуль валовой корректировки (КВАЛ)		56,00%	71,20%	61,30%
$1/(КВАЛ+1)$		0,641	0,584	0,62
$S(1/КВАЛ+1)$.	1,845	-	-	-
Весовой коэффициент $(1/(КВАЛ+1)/S(1/КВАЛ))$.		0,3474	0,3165	0,3360
Вес каждого аналога в денежном выражении, руб./кв. м.		18	17	18
Окончательная стоимость руб./1 м² площади	53			
Рыночная стоимость Объекта оценки сравнительным подходом (Сзе), руб.		2 819 * 53 = 149 407		

Таким образом, стоимость земельного участка с кадастровым номером 53:08:0090701:4, определенная сравнительным подходом, на дату оценки составит 149 407 рублей.

11.2. Определение стоимости зданий затратным подходом

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение/аренда соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания/сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Подход наиболее применим при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

В затратном подходе стоимость недвижимости, в общем случае, равна рыночной стоимости прав на земельный участок (в собственности или в аренде) плюс стоимость объектов капитального строительства (затраты на создание + прибыль инвестора) за вычетом накопленного износа.

В общем случае процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Определение стоимости прав на земельный участок.

⁷ В статистике принято, что, если коэффициент вариации меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, от 10% до 20% - средней, больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то - неоднородной.



2. Расчет затрат на создание объекта капитального строительства.
При этом могут определяться как затраты на воспроизводство объекта, так и на его замещение.
3. Определение величины прибыли предпринимателя.
4. Определение накопленного износа и устареваний:
 - физического износа;
 - функционального устаревания;
 - устаревания внешнего воздействия.
5. Уменьшение величины затрат на строительство объекта капитального строительства, взятой с учетом прибыли предпринимателя, на величину накопленного износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости права на земельный участок и стоимости объекта капитального строительства.

Определение стоимости объекта капитального строительства

Расчет затрат на создание Объектов оценки

Затраты на воспроизводство определяются как затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта с использованием тех же материалов, спецификаций и дизайна, но по текущим ценам, учитывая все недостатки существующего объекта.

Затраты на замещение определяются как затраты на создание современного объекта эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

Следование условиям, соответствующим понятию затрат на воспроизводство, представляется имеющим смысл в узком кругу случаев. Например, когда идет речь об объектах, имеющих культурно-историческую ценность. Для объектов, предназначенных или задействованных в генерировании доходов, логичнее всего рассматривать стоимость создания полезности аналогичной рассматриваемому объекту.

В случаях, когда рассматриваемый объект полностью совпадает по параметрам полезности и архитектурно-строительному исполнению с аналогом, можно говорить о равноценности понятий затрат на воспроизводство и затрат на замещение.

Оценщиком были рассчитаны затраты на создание ОКС, максимально приближенными к затратам на воспроизводство. Тем не менее, несмотря на приближение расчетов к расчетам затрат на воспроизводство, были определены *затраты на замещение* объекта капитального строительства.

Для определения затрат на создание Объекта оценки Оценщик использовал метод сравнительной единицы, метод на основе укрупненных сметных нормативов, в т.ч. банках данных о стоимости, ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов. Метод предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра (мощности здания или сооружения), например, 1 кв. м общей площади, 1 куб. м строительного объема и др., в зданиях определенного типа, получаемый по средней фактической стоимости строительства в условиях конкретного региона.

Укрупненный алгоритм расчета заключается в реализации следующих этапов:

- подбор укрупненного показателя стоимости строительства для целей расчета по соответствующему аналогу;
- корректировка выбранного укрупненного показателя на отличия объемно-планировочного и строительного исполнения;



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

- корректировка выбранного укрупненного показателя на изменение стоимости строительства за период от даты составления укрупненных показателей до даты оценки.

Расчет затрат на создание Объекта оценки выполнен Оценщиком путем использования укрупненных показателей стоимости строительства на основании сборника Укрупненных показателей восстановительной стоимости для переоценки основных фондов (далее – УПВС);

Применяя затратный подход, оценщик использовал следующую последовательность расчетов:

Расчет стоимости затрат на замещение объекта как нового

Расчет стоимости затрат на замещение зданий, сооружений как новых производится по формуле:

$$\text{Вп замещ} = V \times C_{69} \times K^{\text{кл}} \times K^1 \times K^1_{\text{терр}} \times K^2 \times K^2_{\text{терр}} \times K^3 \times K_{\text{ш}}, \text{ где}$$

Для перехода в текущие цены использованы:

1969г- 1.01.1984 г. ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 мая 1983 года N 94 Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений K^1 - Средний индекс 1,17

<http://pravo.levonevsky.org/baza/soviet/sss3101.htm>

Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления $K^1_{\text{терр}}$ - Новгородская область 0,99

<http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293849/4293849778.htm>

Индекс 1984-1991. Письмо Государственного строительного комитета СССР от 6 сентября 1990 года №14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и затрат в строительстве» K^2 - Средний индекс по отраслям 1,6

<http://docs.cntd.ru/document/9047053>

Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления $K^2_{\text{терр}}$ – Новгородская область 1,05

http://bars-rt.ru/pr/metodologiya/metodologiya_8856.html

Индекс 1991-2010 и индекс 2010-2001. Приложение к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на I квартал 2010 года

K^3 - Индекс 1991-2010 для Новгородской области 69,37

Индекс ФЕР 2010-2001 для Новгородской области 5,57

<http://docs.cntd.ru/document/902194313>

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на I квартал 2025 года

Индекс к ФЕР -2001 для Новгородской области:

- Школы - 13,22

https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/c00/r0zexdmr7df88jl0yf8lxdmywtvqnhpl/01.02.2025_5170-ИФ_09.pdf

K^4 расчет индекса I квартал 2025 к первому кварталу 2010:

- Школы – $13,22/5,57 = 2,37$



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

Итоговый коэффициент перехода цен с 1969 г. на дату оценки объекта строительства:

- Школы - $1,17 \times 0,99 \times 1,6 \times 1,05 \times 69,37 \times 2,37 = 319,9$

Определение группы капитальности

Определение группы капитальности для целей применения сборников УПВС производилось в соответствии с классификацией, приведенной во вводной части сборника, представленной ниже.

Группы капитальности зданий

Конструктивные элементы	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные				Деревянные столбы или каменные столбы	Глинобитные, грунтовые
Стены	Кирпичные, из венного камня, крупноблочные, крупнопанельные		Каменные облегченные из всех видов кирпича и легких камней	Деревянные рубленые и брусчатые смешанные (кирпичные и деревянные)	Щитовые и каркасно-засыпные, сырцовые, саманные, и глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие облегченные
Перекрытия	Железобетонные	Железные с деревянным заполнением	Деревянные			
Кровля	Железная, асбестоцементная, черепичная					

В соответствии с техническим паспортом объекты оценки отнесены ко II группе капитальности.

Определение накопленного износа и устареваний.

Износ и устаревания определяются снижением стоимости объекта недвижимости из-за воздействия различных факторов. Накопленный износ принято делить на три группы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в периоде эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональное устаревание является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Экономическое устаревание определяется, как изменение стоимости объекта вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, изменения окружения объекта, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Накопленный износ и устаревания определяются как «уменьшение затрат на замещение (воспроизводство) улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций.

Общая формула определения величины накопленного износа объекта оценки имеет следующий вид:

$$НИ = 1 - (1 - \Phi_{и}/100) \times (1 - \Phi_{у}/100) \times (1 - \text{Эу}/100), \text{ где}$$

НИ – величина накопленного износа, %;

Φи – величина физического износа, %;

Φу – величина функционального устаревания, %;

Эу – величина экономического устаревания, %.

Определение физического износа.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»»**

Физический износ строения (здания, сооружения) – это потеря стоимости за счёт естественных процессов старения во время эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, то есть снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшение, способное отразиться на долговечности, надёжности, удобстве и затратах эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта.

Физическое обветшание (износ) зданий может быть определено различными способами, большая часть из которых основана на сравнении с объектами-аналогами, чьё физическое состояние известно.

Выделяют следующие методы расчета физического износа объектов недвижимости:

- нормативный (применяется, как правило, для жилых зданий, с использованием различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня);
- стоимостной (суть метода заключается в определении затрат на воссоздание элементов объекта недвижимости);
- метод срока жизни (учитывая наличие информации об объектах оценки, для которых не известны количественные и качественные характеристики, но имеются данные о дате постройки, данный метод является единственно возможным к применению в рамках настоящего отчета).

Учитывая фактическое состояние объекта оценки, расчет физического износа объекта оценки проведен экспертным методом. Для расчета была использована Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств⁸

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машины, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

⁸ [Приказ Росстата от 29.08.2014 N 543 \(ред. от 22.09.2014\) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов \(средств\) и других нефинансовых активов"](#)



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Здания не эксплуатировались с момента закрытия Карпиногорской средней школы⁹ более 15 лет. Согласно данным визуального осмотра, физическое состояние объекта оценки было принято, как неудовлетворительное (Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу).

Учитывая вышеизложенное, техническое состояние зданий принято как **неудовлетворительное и физический износ определен в размере 85% (среднее значение диапазона б – Неудовлетворительное).**

Для пристройки здания с литерой Б1 техническое состояние зданий принято как **неудовлетворительное, но учитывая более поздний год постройки физический износ определен в размере 75% (минимальное значение диапазона б - Неудовлетворительное).**

Определение функционального устаревания.

Функциональное устаревание учитывается при использовании в расчетах затрат на замещение объекта недвижимости. Функциональное устаревание может возникать из-за того, что планировка здания или функциональное назначение его частей перестают в полной мере соответствовать современным требованиям.

Ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений можно определить по следующей формуле;

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n], \text{ где}$$

Φ_y - величина функционального устаревания, руб;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

n - время, в годах.

С учетом не соответствия современным требованиям объектов оценки, функциональное устаревание рассчитывается на основании таблицы приведенной ниже.

Расчет Функционального устаревания (Источник информации:

<https://files.stroyinf.ru/Data1/46/46731/index.htm?ysclid=ltwkc3vih5958977098>)¹⁰

BC	i, доля функционального устаревания, за год	n, время после ввода объекта в эксплуатацию, год	Остаточная стоимость (линейная зависимость)	Остаточная стоимость (зависимость, определяемая по формуле	Абсолютная величина функционального устаревания, в 1 год	Относительный прирост величины функционального устаревания, в год
			ряд 1	ряд 2	ряд 3	ряд 1
1	2	3	4	5	6	7
100	0.02	1	98.00	98.0000	2.000000	0.020408
		2	96.00	96.0400	3.960000	0.041233
		3	94.00	94.1192	5.880800	0.062482
		4	92.00	92.2368	7.763184	0.084166
		5	90.00	90.3921	9.607920	0.106292
		6	88.00	88.5842	11.415762	0.128869
		7	86.00	86.8126	13.187447	0.151907
		8	84.00	85.0763	14.923698	0.175415
		9	82.00	83.3748	16.625224	0.199404
		10	80.00	81.7073	18.292719	0.223881
		11	78.00	80.0731	19.926865	0.248858
		12	76.00	78.4717	21.528328	0.274345
		13	74.00	76.9022	23.097761	0.300352

⁹ Организация ликвидирована: 2 марта 2009 г. (<https://www.rusprofile.ru/id/4799903>)

¹⁰ Башков Владимир Семенович, инженер-строитель, кандидат технических наук доцент, оценщик 1-ой категории Отдела методологии и практической оценки имущества ГУ ГУИОН. (Журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, № 1 2006 г.)



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

ВС	i, доля функционального устаревания, за год	n, время после ввода объекта в эксплуатацию, год	Остаточная стоимость (линейная зависимость)		Абсолютная величина функционального устаревания, в 1 год	Относительный прирост величины функционального устаревания, в год
			ряд 1	ряд 2		
1	2	3	4	5	6	7
		14	72.00	75.3642	24.635806	0.326890
		15	70.00	73.8569	26.143090	0.353969
		16	68.00	72.3798	27.620228	0.381601
		17	66.00	70.9322	29.067823	0.409797
		18	64.00	69.5135	30.486467	0.438569
		19	62.00	68.1233	31.876738	0.467927
		20	60.00	66.7608	33.239203	0.497885
		21	58.00	65.4256	34.574419	0.528454
		22	56.00	64.1171	35.882930	0.559647
		23	54.00	62.8347	37.165272	0.591477
		24	52.00	61.5780	38.421966	0.623956
		25	50.00	60.3465	39.653527	0.657098
		26	48.00	59.1395	40.860456	0.690916
		27	46.00	57.9568	42.043247	0.725424
		28	44.00	56.7976	43.202382	0.760637
		29	42.00	55.6617	44.338335	0.796569
		30	40.00	54.5484	45.451568	0.833233
		31	38.00	53.4575	46.542537	0.870646
		32	36.00	52.3883	47.611686	0.908823
		33	34.00	51.3405	48.659452	0.947778
		34	32.00	50.3137	49.686263	0.987529
		35	30.00	49.3075	50.692538	1.028091
		36	28.00	48.3213	51.678687	1.069480
		37	26.00	47.3549	52.645113	1.111714
		38	24.00	46.4078	53.592211	1.154811
		39	22.00	45.4796	54.520367	1.198786
		40	20.00	44.5700	55.429960	1.243660
		41	18.00	43.6786	56.321360	1.289449
		42	16.00	42.8051	57.194933	1.336172
		43	14.00	41.9490	58.051035	1.383849
		44	12.00	41.1100	58.890014	1.432499
		45	10.00	40.2878	59.712214	1.482142
		46	8.00	39.4820	60.517969	1.532798
		47	6.00	38.6924	61.307610	1.584488
		48	4.00	37.9185	62.081458	1.637232
		49	2.00	37.1602	62.839829	1.691053
		50	0.00	36.4170	63.583032	1.745973

Согласно приведенной выше таблице функциональный износ составит:

Наименование объекта оценки	n, время после ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки (05.03.2025), год	Функциональный износ, %
Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:173.	1963 года постройки, до 2025 года прошло 62 года	Выбираем из столбца 6 значение, для зданий срок жизни которых достиг 50 лет как максимальный из возможно предложенных – 63.583032 = 63,58%.
Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108.	Литера Б: 1963 года постройки, до 2025 года прошло 62 года,	Выбираем из столбца 6 значение, для зданий срок жизни которых достиг 50 лет как максимальный из возможно предложенных – 63.583032 = 63,58%.
	Литера Б1: 1990 года постройки, до 2025 года прошло 35 лет	Выбираем из столбца 6 значение, соответствующего сроку жизни здания – 50.692538 = 50,69%.

Определение внешнего (экономического) устаревания.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Внешний износ в большинстве случаев не устраним, иногда он может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Внешнее (экономическое) устаревание для целей Методических указаний представляет собой утрату полезности объекта недвижимости, вызванную экономическими факторами или факторами местоположения, внешними по



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

отношению к рассматриваемому объекту недвижимости, и приводящую к потере объектом недвижимости своей стоимости.

Величина внешнего устаревания моделируется на основании косвенных признаков.

Внешнее (экономическое) устаревание представляет собой утрату полезности объекта недвижимости, вызванную экономическими факторами или факторами местоположения, внешними по отношению к рассматриваемому объекту недвижимости, и приводящую к потере объектом недвижимости своей стоимости.

В отличие от других рынков, изменение спроса и предложения на рынке недвижимости в значительной степени зависит от состояния региональной экономики. Другими словами, состояние, тенденции, степень развития рынка недвижимости напрямую зависят от степени социально-экономического развития населенных пунктов региона. Рынок недвижимости в городских населенных пунктах отличается от рынка недвижимости в сельских населенных пунктах существенным образом. В соответствии с различиями в уровне социально-экономического развития населенных пунктов региона может различаться и степень развитости локальных рынков недвижимости.

В ходе проведения государственной кадастровой оценки Объектам оценки была присвоена степень внешнего (экономического) устаревания **80%** строки 702, 738, (Приложение 2.6 Результаты кадастровой оценки к ОТЧЕТУ № 001/2022 Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, населённых пунктов, промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, водного фонда, лесного фонда, запаса, расположенных на территории Новгородской области.). **В рамках данного отчета оценщик принял решения согласиться с мнением специалистов ГОБУ.**

Определение коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов специального назначения (Кпп)

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового.

Прибыль предпринимателя – это разность между ценой продажи актива и затратами на его создание (Источник: С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости»).

При расчете прибыли предпринимателя при оценке недвижимости в регионах России применяется следующая формула:

$$Пп = Пmin + (Пmax - Пmin) * \Delta P, \text{ где}$$

Пmax – максимальный уровень прибыли застройщика для наиболее привлекательного региона РФ (принимается для Московского региона «в середине» при строительстве торговых, офисных, общественных и производственно-складских зданий)



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

P_{min} - минимальный уровень прибыли застройщика (принимается равным ставке доходности по долгосрочным ОФЗ на дату оценки).

Однако, в рамках данного исследования установлен факт наличия внешнего износа (экономического устаревания у объекта оценки. Экономическое устаревание - это противоположное понятие, которое отражает обесценивание объекта недвижимости.

Экономическое устаревание - это потеря рыночной стоимости, происходящая от воздействия факторов, не зависящих от самого объекта недвижимости. Эти изменения стоимости могут вызываться изменением положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, изменениями рыночных условий, макроэкономической ситуации/ финансовых и законодательных условий и т.д. Как правило, этот износ неустраним: владелец здания не может улучшить экологическую обстановку или остановить упадок микрорайона, экономический спад на данной территории, которые приводят к падению спроса на данном секторе рынка недвижимости.

С экономической точки зрения внешний износ и прибыль предпринимателя, взаимоисключающие понятия.

(Источник: Яскевич Е.Е., Научно-практический центр профессиональной оценки, 2022¹¹).

В связи с тем, что в данном отчете рассчитан внешний износ – 80%, прибыль предпринимателя не учитывалась.

Стоимость воспроизводства объекта оценки определяется следующим образом:

$$СВ = ПВС * (1 - Ифиз/100) * (1 - Ифункц./100) * (1 - Иэкон/100)$$

где СВ – стоимость воспроизводства;

ПВС – полная восстановительная стоимость;

И физ.–физический износ, %;

И функц.- функциональное устаревание %;

И экон.- экономическое устаревание %;

Выбор аналога из сборников УПВС

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств.».

При выборе объекта-аналога для определения укрупненного стоимостного показателя Оценщик руководствовался в первую очередь функциональным назначением оцениваемого Объекта. Для проведения расчетов был использован аналог из сборника УПВС укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете

№ п/п	Наименование объекта оценки	Строительный объем м ³	Сборник УПВС	Согласно общей части к сборникам УПВС (Приложение 2 «Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов»), Новгородская область относится к 1-му территориальному поясу. Удельный показатель стоимости объекта, руб./ куб. м.
1	Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер	1141	Сборник 7 таблица 32	17,2

¹¹ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научнопрактический Центр Профессиональной Оценки", 2022 – 182 с



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

	53:08:0090701:173, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22.			
2	Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22/1.	Лит Б – 1165 Лит Б1 - 87	Сборник 7 таблица 32	17,2

Ниже приведена стоимость 1 куб. м подобранного объекта-аналога с выделением удельных весов конструктивных элементов.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания, руб.

Таблица 1. Удельные показатели стоимости (руб./куб.м) объектов здания в руб.

Группа капитальности	100		500		3000	
	стены	перекрытия	стены	перекрытия	стены	перекрытия
1	17,5	18,8	18,3	18,8	19	20,8
2	18,1	19,7	19,1	20,8	20	21,8
3	18,8	21,8	20,8	22,7	21,8	23,7
4	20,8	22,8	21,8	23,8	22,8	24,7
5	21,5	23,5	22,7	24,7	23,8	25,7
6	21	24,8	23,8	25,8	24,2	27,8
7	21,8	27,8	24,8	28,8	28	31,2
8	26,1	28,8	28,2	31,8	28	33,2
9	26,7	29,8	29,1	32,4	31,2	33,8

Приложение 1. Внутренние стены и перегородки здания без устройства двери и оконных проемов в перегородках (руб./кв.м)

алюминий	5,2
капительность	5,7
перегородки	5,3
рубли	8,3
стекло	8,1
перегородки и перегородки	9,7

Приложение 2. Группы помещений без устройства, стены и перегородки перегородки и оконных проемов в перегородках (руб./кв.м)

стены	8,7
перегородки и перегородки	1,1

Описание корректировок стоимостного показателя аналога сборника УПВС

Корректировка на климатический район

Восстановительная стоимость в сборниках УПВС определена для II климатического района. Согласно общей части к сборникам УПВС (Приложение 2 «Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов»), Новгородская область относится ко II климатическому району, поправочный коэффициент равен 1,00.

Корректировка на группу капитальности

При несоответствии аналога, выбранного для расчета затрат на строительство, оцениваемому зданию, в сборнике УПВС предусмотрена корректировка на группу капитальности.

«Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС» предписывают использование поправочных коэффициентов для определения стоимости зданий, имеющих группу капитальности, отличную от группы капитальности аналога.

Таблица перехода от одной группы капитальности к другой для гражданских зданий



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Группы капитальности по объектам недвижимости (объект)	Корректировочные коэффициенты по объектам в разных группах капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,80	0,60	0,74	0,89
II	2,10	1,00	0,83	0,60	0,80	0,74
III	3,10	1,00	1,00	0,93	0,80	0,80
IV	4,25	1,10	1,00	1,00	0,93	0,80
V	5,20	1,20	1,10	1,00	1,00	0,80
VI	6,45	1,30	1,20	1,10	1,00	1,00

Учитывая то, что Объект оценки относится ко 2 группе капитальности, а объект-аналог к 1 группе капитальности, то переходной коэффициент равен 0,93.

Корректировка на различие в этажности

Объект-аналог представляет собой ОКС схожей этажностью с Объектом оценки (здание двух этажное). Следовательно коэффициент равен 1,0.

Расчет стоимости зданий

Расчет стоимости зданий в рамках затратного подхода с учетом присущих им видов износа представлен далее в таблицах.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

Расчет стоимости затрат на замещение объекта как нового

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Сборник УПВС	Стоимость затрат на замещение единицы измерения объекта оценки, руб.	Строительный объем, куб.м. / Площадь, кв.м. / Высота, м.	Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %	Поправочный коэффициент отличия в группе капитальности	Стоимость затрат на замещение объекта как нового, руб.	коэффициент перехода от цен 1969 г. к дате оценки	Стоимость затрат на замещение объекта как нового на дату оценки, руб.
1	Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:173, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22	1963	Сборник 7 таблица 32	17,2	1141	100	0,93	18 251	319,9	5 838 495
2	Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22/1	1963	Сборник 7 таблица 32	17,2	1165	100	0,93	18 635	319,9	5 961 337
		1990	Сборник 7 таблица 32	17,2	87	100	0,93	1 392	319,9	445 301

Расчет стоимости затрат на замещение с учетом физического износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Стоимость затрат на замещение объекта как нового на дату оценки, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Коэффициент совокупного износа	Стоимость затрат на замещение объекта, руб. без НДС
1	Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:173, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22	1963	5 838 495	85,00	63,58	80	0,99	58 385
2	Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22/1	1963	5 961 337	85,00	63,58	80	0,99	59 613
		1990	445 301	75,00	50,69	80	0,98	8 906
Итого здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108								68 519
Итого:								126 904



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Таким образом, рыночная стоимость объекта капитального строительства, полученная в рамках затратного подхода, без учета стоимости земельного участка составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Местонахождение	Дата оценки	Год постройки	Стоимость затрат на замещение объекта, руб.
1	Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:173.	Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22.	05.03.2025	1963	58 385
2	Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108.	Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22/1.	05.03.2025	1963	68 519

12. Согласование результатов

В данном отчете была проведена оценка рыночной стоимости:

- объектов недвижимости (зданий) только затратным подходом, согласование не требуется.
- земельного участка только сравнительным подходом, согласование не требуется.

13. Заключение о рыночной стоимости

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость имущества, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 53:08:0090701:4, общей площадью 2819 кв.м., по адресу Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Маловишерский, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, улица Главная, земельный участок 22, в ценах и по состоянию на дату оценки, округленно составляет **276 000 (Двести семьдесят шесть тысяч)** рублей, из них:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 300,2 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:173, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22	58 000
Здание школы, назначение: нежилое, этаж: 2, в том числе подземных 0, площадью 318,7 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:108, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, здание 22/1	69 000
Земельный участок, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: земельные участки общеобразовательных школ, площадью 2819 кв.м., кадастровый номер 53:08:0090701:4, адрес: Новгородская область, Маловишерский район, сельское поселение Бургинское, деревня Карпина Гора, ул.Главная, земельный участок 22	149 000
Итого:	276 000

Оценщики:

Воробьева В.В.

Абрамов М.Ю.



14. Используемая литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. Федерального стандарта «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04/2022 №200 (далее – ФСО I)
4. Федерального стандарта «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200 (далее – ФСО II);
5. Федерального стандарта «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200 (далее – ФСО III);
6. Федерального стандарта «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200 (далее – ФСО IV);
7. Федерального стандарта «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200 (далее – ФСО V);
8. Федерального стандарта «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200 (далее – ФСО VI);
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО 7);
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29
11. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 60/2022 от 07.11.2022 г.).
12. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, составленных в ценах 1969 года (УПВС). Издательство литературы по строительству М. 1972г.
13. Оценка стоимости недвижимости / Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.
14. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом: Конспект лекций. – СПб: Изд-во СПбГУЭФ, 2004. – 56 с.
15. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 494 с.
16. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: Изд-во «МКС», 2007. – 536 с.
17. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
18. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
19. Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. СПб: Изд-во Политехн. ун-та, 2010. – 176 с.
20. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа// «Вопросы оценки». 2002. №1.
21. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом// «Вопросы оценки». 2003. № 1.
22. Интернет сайты: <https://архивоценщика.рф>, www.cian.ru, <http://avito.ru> и т.д.



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

АрхивОценщика.рф
СОСДИ В ОДНОМ КЛИКЕ

Продается участок, 19 сот.

Адрес: Нижегородская область, Мухомовский район, Парковка 20
Координаты объекта: ["lat": 58.6493561, "lng": 30.3430034]

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	1900	Газ	да
Вода	нет	Канализация	нет
Электричество	нет		

Дополнительно

Дата объявления	20.01.2025	Тип предложения	Продажа
Дата предложения	05.02.2025	Статус земли	ИЖС
Категория	некоммерческий участок	Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства
Источник	ЛАН	ID пользователя	104767154
ID источника	312313072		
URL	https://xn--b1ag6cc1d1an.ru/sale/suburban/312313072/		

Площадь: 1900 кв.м Цена: 500 000₽ / 263₽ кв. м

[Посмотреть онлайн](#)

Площадь участка: 19 соток идеальный размер для вашего семейного дома и сада. Удобный, хороший подъезд. В 100м от участка расположен современный детский сад. Категория земель: Земли населенных пунктов отличный выбор для строительства жилья. ВРП. Видение личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер: 50.08.0010338.215 - Участок ровный, сухой - Газ и электричество проходит по улице легко подключить. - На участке возведен деревянный ИЖС-здостройка. - Все, что нужно для комфортной жизни: школы, гимназия, детский сад, музеи, супермаркеты, поликлиника. - Река Малая Вязьма с пляжами для купания, в 30 км река Волков. Транспорт: - До Санкт-Петербурга: 2-2,5 часа на авто по М11. - На электричке: 2 ч. 30 мин. от Московского вокзала. - До Великого Новгорода: 90 км, около 1 часа в пути. Один собственник. Все документы готовы к сделке.

[Дополнительная информация \(развернуть\)](#)

Рисунок 1. Предложение №1 по продаже земельного участка из сегмента объекта оценки. Источник данных: сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).

АрхивОценщика.рф
СОСДИ В ОДНОМ КЛИКЕ

Продается участок, 53 сот.

Адрес: Нижегородская область, Нижегородский район, Орловское с/пос. Вузов деревня
Координаты объекта: ["lat": 58.601136, "lng": 30.4607145]

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	5300	Газ	нет
Вода	да	Канализация	нет
Электричество	да		

Дополнительно

Дата объявления	06.05.2024	Тип предложения	Продажа
Дата предложения	06.02.2025	Статус земли	ИЖС
Категория	некоммерческий участок	ID пользователя	77180526
Источник	ЛАН		
ID источника	267588117		
URL	https://xn--b1ag6cc1d1an.ru/sale/suburban/267588117/		

Площадь: 5300 кв.м Цена: 1 500 000₽ / 283₽ кв. м

[Посмотреть онлайн](#)

Продается участок в деревне Плещеево Нижегородской области, 53 сотки, возле реки. На участке имеется дом 6 кв.м в строит с печкой, теплица 3 кв.м, колодец, электричество (три фазы), водопровод из реки, пруд 12,5 на 12,5 м, в котором водятся: лещ, язь, и карасиный сад. Забор из проф. настила и шпала забита по всему периметру, подъезд асфальтированный. На участке растут грибы.

[Дополнительная информация \(развернуть\)](#)

Рисунок 2. Предложение №2 по продаже земельного участка из сегмента объекта оценки. Источник данных: сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

АрхивОценщика.рф

Продается участок, 15 сот.

Площадь: 1500 кв.м Цена: 449 000Р / 299Р кв. м

Адрес: Нижегородская область, Маловишерский район, Бургуновское с/пос. Сойские деревни

Координаты объекта: ["lat": 58.70900, "lng": 50.341200]

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	1500	Электричество	да
---------------------	------	---------------	----

Дополнительно

Дата объявления	26.06.2024	Тип предложения	продажа
Дата публикации	06.02.2025	Статус земли	ИЖС
Категория	некоммерческий участок	ID пользователя	10038233
Источник	ЦЛАН		
ID на источнике	20522700		
URL	https://arhivoocenshchika.ru/cele/saytybn/008124700/		

О предложении

Продается земельный участок, 15 соток, выделенная земля, для выдела подсобного хозяйства, разрешается строительство жилого дома, расположен по адресу: Нижегородская область, Маловишерский район, пос. Сойские. Земельный участок находится в идеальном месте - на возвышенности, рядом всего 6 участков, тихое место, кроме лес, есть возможность подключения электричества и после постройки дома - полная регистрация по месту жительства. Срочно!

[Посмотреть скриншот](#)

[Дополнительная информация \(развернуть\)](#)

Рисунок 3. Предложение №3 по продаже земельного участка из сегмента объекта оценки. Источник данных: сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).

АрхивОценщика.рф

Продается участок, 100 сот.

Площадь: 10000 кв.м Цена: 1 000 000Р / 100Р кв. м

Адрес: Нижегородская область, Маловишерский район, Бургуновское с/пос.Косовский Бор, поле деревни

Координаты объекта: ["lat": 58.556408, "lng": 50.235299]

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	10000	Газ	нет
Вода	нет	Канализация	нет
Электричество	да		

Дополнительно

Дата объявления	01.10.2024	Тип предложения	продажа
Дата публикации	06.02.2025	Статус земли	ИЖС
Категория	некоммерческий участок	ID пользователя	10726990
Источник	ЦЛАН		
ID на источнике	206738200		
URL	https://arhivoocenshchika.ru/cele/saytybn/206738200/		

О предложении

Берег у воды, спелый и бор заповедник.

[Посмотреть скриншот](#)

[Дополнительная информация \(развернуть\)](#)

Рисунок 4. Предложение №4 по продаже земельного участка из сегмента объекта оценки. Источник данных: сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

АрхивОценщика.рф
СОЮЗ В ОДНАКЛАМ

Продается участок, 13 сот.

Площадь: 1300 кв.м Цена: 390 000Р / 300Р кв. м

Адрес: Новгородская область, Маловишерский район, 50/1 км от с/пос. Бар д. деревня

Координаты объекта: ("lat": 58.009474, "lng": 32.613700)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	1300	Газ	нет
Вода	нет	Канализация	нет
Электричество	да		

Дополнительно

Дата объявления	01.11.2024	Тип предложения	продажа
Дата предложения	06.02.2025	Статус земли	ИПЗ
Категория	некоммерческий участок	ID пользователя	12730378
Источник	LSAN		
ID источника	21305156		
URL	https://arxivocenщикa.ru/objekt/rezultat/21305156/		

О предложении

Участок у реки Мота 100 метров д. Бар, Новгородская область 200 км от СПб, МНО, все для загородной жизни, чистый воздух, река, лес, горнолыжный курорт 2 баллы на протее. Подключено электричество 15квт, обустроенный садик, площадка от СПб. У участка 2 кадастровых номера на 0,3 и 4,4 сотки. Вот это место №35 609488 2-32.614469.

Посмотреть скриншот

Дополнительная информация (развернуть)

Рисунок 5. Предложение №5 по продаже земельного участка из сегмента объекта оценки. Источник данных: сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).

АрхивОценщика.рф
СОЮЗ В ОДНАКЛАМ

Продается участок, 51 сот.

Площадь: 5100 кв.м Цена: 350 000Р / 68Р кв. м

Адрес: Новгородская область, Маловишерское городское поселение, Пустая Барьерка д. деревня

Координаты объекта: ("lat": 58.000000, "lng": 32.614469)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	5100	Газ	да
Электричество	да		

Дополнительно

Дата объявления	01.09.2024	Тип предложения	продажа
Дата предложения	06.02.2025	Статус земли	ИПЗ
Категория	некоммерческий участок	ID пользователя	117315528
Источник	LSAN		
ID источника	303075616		
URL	https://arxivocenщикa.ru/objekt/rezultat/303075616/		

О предложении

Продан участок, излучинный бой можно выкупить отдельно. Все вопросы по телефону. Земля излучинный прудик для ведения производственно-хозяйственной деятельности.

Посмотреть скриншот

Дополнительная информация (развернуть)

Рисунок 6. Предложение №6 по продаже земельного участка из сегмента объекта оценки. Источник данных: сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

АрхивОценщика.рф

Продается участок, 14 сот.

Площадь: 1400 кв.м Цена: 280 000Р / 200Р кв. м

Адрес: Нижегородская область, Нижегородский район, Луговое станица

Координаты объекта: ["lat": 55.079216, "lng": 01.150411]

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	1400	газ	нет
Вода	нет	Канализация	нет
Электричество	да		

Дополнительно

Дата объявления	08.07.2024	Тип предложения	продажа
Дата предложения	06.02.2025	Статус земли	ИЖС
Категория	некоммерческий участок	ID пользователя	29215923
Источник	135АН		
ID на источнике	209243558		
URL	https://tekgprofi.com/real-estate/209243558/		

Участок находится на улице Луговой, рядом с женской автобусной остановкой. На участке довольно плодородная земля, есть заезд для машины. Лесной дровяк 25м (доставка не очем).

Дополнительная информация (развернуть)

Рисунок 7. Предложение №7 по продаже земельного участка из сегмента объекта оценки. Источник данных: сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).

АрхивОценщика.рф

Продается участок, 30 сот.

Площадь: 3000 кв.м Цена: 280 000Р / 93Р кв. м

Адрес: Нижегородская область, Нижегородский район, Палочное деревня

Координаты объекта: ["lat": 55.022651, "lng": 02.460917]

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	3000	газ	нет
Вода	нет	Канализация	нет
Электричество	нет		

Дополнительно

Дата объявления	24.07.2024	Тип предложения	продажа
Дата предложения	06.02.2025	Статус земли	ИЖС
Категория	некоммерческий участок	ID пользователя	13293351
Источник	135АН		
ID на источнике	100002024		
URL	https://tekgprofi.com/real-estate/100002024/		

Красивая местность, рядом река Мста, хорошая видимость участка. Остаток будет под дрова бы...

Дополнительная информация (развернуть)

Рисунок 8. Предложение №8 по продаже земельного участка из сегмента объекта оценки. Источник данных: сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

АрхивОценщика.рф
СОДВИЖАЕМ КЛИМ

Продается участок, 14 сот.

Площадь: 1400 кв.м Цена: 350 000Р / 250Р кв. м

Адрес: Нижегородская область, Малая Вишера, Малая ул.
Координаты объекта: (°Ш": 55.840613, °ДГ": 32.223811)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	1400	Газ	да
Вода	да	Электричество	да

Дополнительно **О предложении**

Дата объявления	06.06.2024	Тип предложения	продажа
Дата предложения	06.02.2023	Статус земли	ИЖС
Категория	некоммерческий участок	ID пользователя	50649328
Источник	ЦМАН		
ID источника	207534479		
URL	https://arhivoocenщикa.ru/info/subotiv/237534479/		

Посмотреть фотогалерею

Участок сроч. Расположен в центре города. 10 минут пешком до ж/д вокзала и автостанции. Есть возможность подключения коммуникаций (свет, газ, вода). Подъезд - асфальтированная дорога.

Дополнительная информация (развернуть)

Рисунок 9. Предложение №9 по продаже земельного участка из сегмента объекта оценки. Источник данных: сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).

АрхивОценщика.рф
СОДВИЖАЕМ КЛИМ

Продается участок, 25 сот.

Площадь: 2500 кв.м Цена: 399 000Р / 159Р кв. м

Адрес: Нижегородская область, Меленковский район, Буринское с/поселение, Колесо деревня
Координаты объекта: (°Ш": 55.702727, °ДГ": 32.562871)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	2500	Газ	нет
Вода	да	Электричество	да

Дополнительно **О предложении**

Дата объявления	10.07.2024	Тип предложения	продажа
Дата предложения	06.02.2023	Статус земли	ИЖС
Категория	некоммерческий участок	ID пользователя	86175028
Источник	ЦМАН		
ID источника	280382264		
URL	https://arhivoocenщикa.ru/info/subotiv/280382264/		

Посмотреть фотогалерею

Продан участок в деревне Колесо. Вид с высокого берега на реку Мсту. 25 соток. Цена обсуждается в зависимости от даты приобретения. Дом старый, под расч. Расстояние от ОП5 220 км, от Новгорода - 128 км, от Малой Вишеры - 88 км. Заинтересовало предложение? Звоните - обсудим условия, цены, сроки, оформление...

Дополнительная информация (развернуть)

Рисунок 10. Предложение №10 по продаже земельного участка из сегмента объекта оценки. Источник данных: сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

АрхивОценщика.рф

Продается участок, 10 сот.

Площадь: 1000 кв.м Цена: 160 000Р / 160Р кв. м

Адрес: Нижегородская область, Мухомов Валерий
Координаты объекта: ["lat": 58.60575760000000, "lng": 50.217600]

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	1000	Электричество	да
---------------------	------	---------------	----

Дополнительно

Дата объявления	02.09.2024
Дата предложения	06.02.2025
Категория	некоммерческий участок
Источник	СШАИ
ID источника	177927900

О предложении

Тип предложения	продажа
Статус земли	ИЖС
ID пользователя	1070035

Земельный участок - 10 сот. в Д. Медведь. Рядом Мухомов в 100 метрах, участок ровный установленный купил. Электричество. Хорошая рыбалка, охота В 5 км будет проходить платный трасс М71. От СПб 160 км. По новой дороге быстро можно добраться и иметь документы. Свидетельство о регистрации права, кадастровый паспорт, градостроительный план зем. участка, договор технического присоединения к электросети.

Дополнительная информация (развернуть)

URL: <https://arhivoocenщикa.ru/ide/177927900/>

Рисунок 11. Предложение №11 по продаже земельного участка из сегмента объекта оценки. Источник данных: сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).

АрхивОценщика.рф

Продается участок, 31 сот.

Площадь: 3100 кв.м Цена: 600 000Р / 193Р кв. м

Адрес: Нижегородская область, Марконицкое городское поселение, Глушко деревня
Координаты объекта: ["lat": 58.010393, "lng": 52.202890]

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	3100	Газ	да
Электричество	да		

Дополнительно

Дата объявления	02.09.2024
Дата предложения	06.02.2025
Категория	некоммерческий участок
Источник	СШАИ
ID источника	258508707

О предложении

Тип предложения	продажа
Статус земли	ИЖС
ID пользователя	76000171

Продан участок 31 сотка в агропоселении чистом районе. Там охотничьи поди дача в шаговой доступности. На участке дом 30 кв. м. в аварийном состоянии(под ремонт). Есть пропановый Газовый трубопровод 2х метра от дома. Подключение бесплатно. На участке есть два старших воюющих. Проблем с водой не будет. Электричество отключено из за состояние дома. Стоял вопрос с домом только подключить. На машине от СПб 170 км можно укатнойкой с Московского вокзала. От города до деревни 4,5 км, едет в лесу.

Дополнительная информация (развернуть)

URL: <https://arhivoocenщикa.ru/ide/258508707/>

Рисунок 12. Предложение №12 по продаже земельного участка из сегмента объекта оценки. Источник данных: сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

АрхивОценщика.рф
СОЗДАМ ВАМ ОТЧЕТ

Продается участок, 9 сот.

Площадь: 900 кв. м Цена: 175 000Р / 194Р кв. м

Адрес: Нижегородская область, Мухоморовский район, Буртасовское с/пос, Железнодорожная судоподпоярность

Координаты объекта: ("Ш": 45.789223, "ДлГ": 32.351490)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	900
---------------------	-----

Дополнительно

Дата объявления	20.11.2024
Дата предложения	06.02.2025
Категория	некоммерческий участок
Источник	ЦМАН
ID источника	309244008
URL	https://arxivocenщикa.ru/ide/saburba/309244008/

О предложении

Тип предложения	продажа
Статус земли	ИЖС
ID пользователя	123004556

Посмотреть варианты

Собственник: Продаю участок с разрушенным домом, который можно восстановить. Фото сделано в разные время года. На участке есть яблоня, рядом лес. Сохранена лентка. По всем доп. вопросам – звоните.

Дополнительная информация (развернуть)

Рисунок 13. Предложение №13 по продаже земельного участка из сегмента объекта оценки. Источник данных: сайт АрхивОценщика.рф (<https://архивоценщика.рф>).

АрхивОценщика.рф
СОЗДАМ ВАМ ОТЧЕТ

Продается участок, 18 сот.

Площадь: 1800 кв. м Цена: 200 000Р / 111Р кв. м

Адрес: Нижегородская область, Метан Вадера

Координаты объекта: ("Ш": 53.84370780599978, "ДлГ": 32.217664)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	1800
Вода	да
Канализация	да
Электричество	да

Дополнительно

Дата объявления	03.09.2024
Дата предложения	06.02.2025
Категория	некоммерческий участок
Источник	ЦМАН
ID источника	292727280
URL	https://arxivocenщикa.ru/ide/saburba/292727280/

О предложении

Тип предложения	продажа
Статус земли	ИЖС
ID пользователя	163000331

Посмотреть варианты

Продаю участок 18соток в не большой деревни. Участок большой ровный. На участке два под окос. Есть плодовые деревья. В деревне много есть свои магазинчики и т.д. Рыба в речке/лесе. Не далеко протекает река. Вокруг много разной рыбы. Рай для грибов/ягод/суперовое и много всяк полезного ма/ягоды. Сделано выкопание. Документы готовы к продаже. Собственникос агенство)

Дополнительная информация (развернуть)



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Лист 2

Уданные			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.03.2025г. № КУВН-001/2025-57237684			
Кадастровый номер:		53-08-0090701-173	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "законными, ранее учтенными"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют		
Получатель выписки:	Федорова Ирина Павловна, действующей(ая) на основании документа ** АДМИНИСТРАЦИЯ БУРГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ		

ПОДПИСЬ ИЛИ ЭЛЕКТРОННАЯ ДОКЛАДКА	<p>ДЕПАРТАМЕНТ ВОЗВРАЩАЮЩИЙ КАДАСТРОВЫЙ ПОДРАЗДЕЛ Сайт: www.fedresurs.ru Входит в состав: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО НЕДВИЖИМОМУ КАДАСТРУ И КАРТОГРАФИИ Зачислено с 10.08.2011 по 26.08.2011</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Этапы			
лист объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.03.2025г. № КУВН-001/2025-57217884			
Кадастровый номер:		53:08:0090701:173	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1	Бургаевское сельское поселение Маловишерского муниципального района Новгородской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 53-53/010-53/208/001/2016-633/2 27.04.2016 12:40:48
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Закрепы в слабом порядке право требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о исправлении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изменении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должника	инициалы, фамилия
------------------------------	-------------------



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Финансово-правовой отделении "Роскадастр" на Новгородской области
выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.03.2025, поступившего на рассмотрение 04.03.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.03.2025г. № КУВН-001/2025-57237700			
Кадастровый номер:	53-08-0090701-108		
Номер кадастрового квартала:	53-08-0090701		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 0610048; Условный номер 53-53-04/028/2012-40		
Адрес:	Российская Федерация, Новгородская область, Маловишерский муниципальный район, Буртиское сельское поселение, деревня Карпина Гора, улица Главная, здание 12/1		
Площадь:	318,7		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	Здание школы		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1990		
Кадастровая стоимость, руб.:	2764701,46		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	53-08-0090701-4		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		



ПОДПИСЬ ВЫПОЛНИТЕЛЯ ДОЛЖНОСТИ	ИННОВАЦИОННАЯ ФИРМА
-------------------------------	---------------------



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.03.2025г. № КУ/ВН-001/2025-57237700			
Кадастровый номер:		53:08:0090701:108	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица.	1.1	Буртинское сельское поселение Маловишерского муниципального района Новгородской области 1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 53-53/010-53/208/001/2016-632/2 27.04.2016 12:39:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Законные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

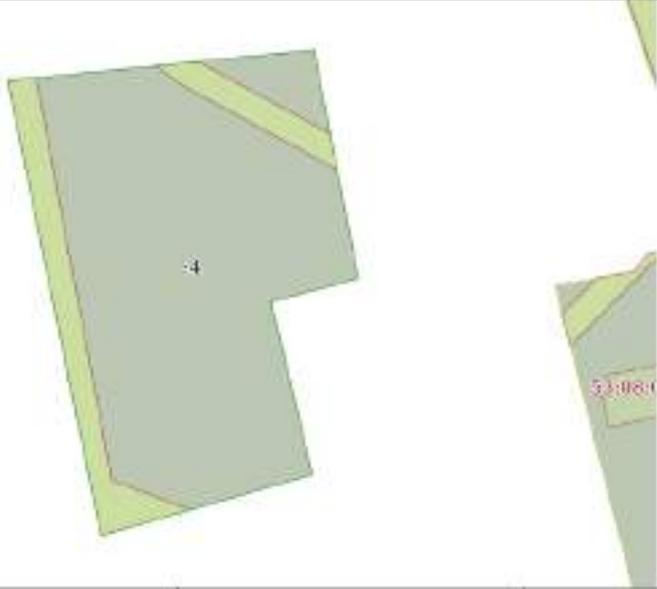
Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80F0301E4A0208A571E2D74E9E Выходные: 40280420466 СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ГЕОГРАФИИ Дата выдачи: 03.03.2025 09:28:03	Инициалы, фамилия



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.03.2025г. № КУВН-001/2025-57237700			
Кадастровый номер:		53:08:0090701-1:08	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 00398DC31A05497FED7982250 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ВЛАСТЯМ И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.06.2004 по 30.10.2025	инициалы фамилия



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

Федерал публично-правовой компании "Роскадастр" по Новгородской области
наименование органа исполнительной власти
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.03.2025, поступившего на рассмотрение 04.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Ридел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 20	
64-03/2025- № КУВН-001/2025-57237706	
Кадастровый номер:	53-08-0090701-4
Номер кадастрового квартала:	53-08-0090701
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Новгородская область, муниципальный район Болотнинский, сельское поселение Бургинское, деревня Каршино Гора, улица Главная, земельный участок 22
Площадь:	2819 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	218270.95
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	53-08-0090701-108, 53-08-0090701-173
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виде разрешенного использования:	земельные участки общеразвивающих школ
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, жерной зоны:	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ В центре ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНСТРУКЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Записи № 02.03.2025 № 3111025	подпись, фамилия
---	------------------



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
04-03/2025г № КУВМ-001/2025-57237700			
Кадастровый номер:		53-08-0090701-4	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Ботанической природной территории и ее экологических зон, лесопарковой зоной парка, озелененного уголка, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, координируется в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничении права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: нет		
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0001D1C16A02B60F0E0794E959 Выдан: ФЕДЕРАЦИЯ СЛУЖБ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Республика Литва, ул. М. Д. 20А</p>	инициалы, фамилия	



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
04.03.2025г. № КУВН-001/2025-57237706			
Кадастровый номер:	53:08:0090701:4		
	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 09.07.2021; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 20.08.2021; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 30.01.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об установлении публичного сервитута" от 18.04.2022 № 111-од выдан: Комитет по управлению имуществом Администрации Маловишерского муниципального района. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 07.02.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об установлении публичного сервитута" от 07.10.2022 № 322-од выдан: Администрация Маловишерского муниципального района Новгородской области.		
Получатель выписки:	Федорова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа ** АДМИНИСТРАЦИЯ БУРГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ		

Документ подписан	 <p align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью</p>	Инициалы, фамилия
	<p>Сертификат: 6079E31A403B6971E179E7E9 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНТЕГРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 30.09.2025</p>	



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 20
04.03.2025г. № КУДН-001/2025-57237706			
Кадастровый номер:		53:08.0090701:4	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Бурениское сельское поселение Маловишерского муниципального района Новгородской области данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 53.08.0090701.4-53/041/2025-1 13.02.2025 09:14:29
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Провозражения и сведения о наличии слушаний, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ПОДПИСЬ КАДЕТРОВАННЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ, КАДАСТРУ И КАРТОГРАФИИ Действителен с 12.02.2014 по 28.02.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
04.03.2025г. № ВУВИ-001/2025-57237706			
Кадастровый номер:		53:06:0090701.4	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данных отсутствуют	

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0071E0C1NAK0849F1E2708E700 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ Действителен с 01.08.2004 по 15.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Раздел 3 - Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 20
04.03.2025г. № КУВН.001/2025-57237704			
Кадастровый номер:		53.08.0090701.4	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Условные обозначения

Подпись и наименование должности		Инициалы, фамилия



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Раздел 3.2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
04.03.2025г. № КВНН-001/2025-57337706			
Кадастровый номер:		53:08:0090701:4	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК 53 (Зона-1)				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	589156.38	2250072.04	-	0.2
2	589161.15	2250119.38	-	0.2
3	589125.64	2250126.13	-	0.2
4	589121.97	2250112.67	-	0.2
5	589095.1	2250119.05	-	0.2
6	589085.61	2250086.45	-	0.2
1	589156.38	2250072.04	-	0.2

ПОДПОИЩЕОБРАЗОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Служба: МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН Информация: 452804234570564 ПОС/ДАРС/П/ДОК РЕГИСТРАЦИЯ КАЗАХСТАН В КАРТОГРАФИИ Датирование: 01.03.2024 09:38:23 MSK	ИННЕРНАЯ ФИЛИЯ



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

Лист 14

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 20
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57237706			
Кадастровый номер:		53:08:0090701:4	
		<p>герма, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным изъятием земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) допустительная, землевещательная и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова; устройство водопоя, выва и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машины и мезанфина, имеющая общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). Реестровый номер граница: 53:08-6-408; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта: ВЛ-10 кВ Л-4 ПС "Бурга" (110 кВ) Ванноу с отпайками; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>	
53:08:0090701:4/5	121	<p>над ограничения (обременения) ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: не устанавливается; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Правилами охраны электрических сетей, расположенных на земельных участках, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24 февраля 2009 г. П. 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) выбрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также взбираться на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проводов и подвесов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить</p>	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
04.03.2025г. № КУВН-001/2025-57237706			
Кадастровый номер:		53-08-0090701:4	
		<p>сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проводов и подвздонов, в) находиться в пределах охранных зон территории и помещений распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводов и распределительных устройств, подстанций воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи) П. 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридических и физических лиц запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, метеоопасные работы, и том числе связанные с применением взрывчатых веществ; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) двусторонние, землемеральные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений промысловым орудиями лова, устройство выловов, копка и заготовка льда (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провиса проводов переходов воздушных линий электропередачи через вышележащее менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,3 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра); з) также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); и) посев сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); н) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи); Реестровый номер графика: 53-08-6-580; Вид объекта реестра график: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранный зона объекта; ВЛ-0,4 кВ Л-1 от КТП Каринга Гора №2 (ВЛ-10кВ Л-4 ПС Бурга); Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций</p>	
53-08-0090701:4/6	123	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не устанавливается; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об установлении публичного сервитута" от 18.04.2022 № 111-од выдан: Комитет по управлению имуществом Администрации Маловишерского муниципального района, Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут для размещения объекта электросетевого</p>	



ПОСЛОН ИСПОЛНЕНИЕМ ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия
------------------------------	-------------------



**Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»**

Лист 16

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1-4	Всего разделов-8	Всего листов выписки-20
04.03.2025г. № КУВИ-001/2025-57237706			
Кадастровый номер:		53:08:0090701:4	
		хозяйства: ВЛ-0,4 кв Л-1 от КТП Каринка Гора №2 (ВЛ-10кВ Л-4 ПС Бурга). Срок публичного сервитута 49 лет. Владелец публичного сервитута Публичное акционерное общество «Россети Северо-Запад», 196247, Россия, город Санкт-Петербург, площадь Конституции, дом 3, литер А, помещение 16Н, e-mail: rost@netkoevzar.ru; Реестровый номер границы: 53:08-6.1284. Вид объекта регистра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства: ВЛ-0,4 кв Л-1 от КТП Каринка Гора №2 (ВЛ-10кВ Л-4 ПС Бурга); Тип зоны: Зона публичного сервитута	
53:08:0090701:4/7	310	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об установлении публичного сервитута" от 07.10.2022 № 322-од выдан: Администрацией Маловишерского муниципального района Новгородской области. Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства: ВЛ-10 кв Л-4 ПС "Бурга" (110 кВ) Вилкоу с отпайками. Срок публичного сервитута 49 лет. Владелец публичного сервитута Публичное акционерное общество «Россети Северо-Запад», 196247, Россия, город Санкт-Петербург, площадь Конституции, дом 3, литер А, помещение 16Н, e-mail: rost@netkoevzar.ru. Публичный сервитут частично расположен в границах земельных участков (земли п/ф) с кадастровыми номерами: 53:08:0100901:9, площадь публичного сервитута на данном участке 18046 кв. м.; 53:08:0044301:19, площадь публичного сервитута на данном участке 2562 кв. м.; 53:08:0090701:78, площадь публичного сервитута на данном участке 35593 кв. м.; 53:08:0090701:46, площадь публичного сервитута на данном участке 258 кв. м.; 53:08:0090401:25, площадь публичного сервитута на данном участке 1787 кв. м.; 53:08:0090501:46, площадь публичного сервитута на данном участке 2017 кв. м.; 53:08:0093101:39, площадь публичного сервитута на данном участке 7857 кв. м.; 53:08:0093001:57, площадь публичного сервитута на данном участке 3097 кв. м.; 53:08:0093901:39, площадь публичного сервитута на данном участке 8374 кв. м.; 53:08:0095801:181, площадь публичного сервитута на данном участке 6712 кв. м.; 53:08:0095101:74, площадь публичного сервитута на данном участке 3628 кв. м.; Реестровый номер границы: 53:08-6.5330. Вид объекта регистра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства: ВЛ-10 кв Л-4 ПС "Бурга" (110 кВ) Вилкоу с отпайками; Тип зоны: Зона публичного сервитута	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИННОЕ ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Служба государственного кадастра недвижимости Валдайское федеральное бюро государственной регистрации, кадастра и картографии Зеленогорское отделение Зеленогорск, 10118, 2024 № 18/03/2021</p>	<p>ПОЛНОЕ ИМЕНЕ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ ДОЛЖНОСТИ</p>	<p>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>
---	--	--------------------------



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Раздел 4.3 Лист 17

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
04.03.2025г. № КУВМ-001/2025-57217106			
Кадастровый номер:		53:08:0090701:4	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 53:08:0090701:4:4

Система координат

Повтор точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	589156.38	2250072.04	-	-
2	589156.82	2250076.44	-	-
3	589094.19	2250088.09	-	-
4	589089.6	2250100.17	-	-
5	589085.61	2250088.45	-	-
1	589156.38	2250072.04	-	-



полное наименование должности	ИННЕСКАЯ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

Лист 19

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 20
04.03.2025г. № КУВН-001/2025-57237706				
Кадастровый номер:			55:08:0090701:4	
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 53:08:0090701:4/6				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	589158.69	2250094.9	-	-
2	589159.35	2250101.46	-	-
3	589148.12	2250121.79	-	-
4	589142.49	2250122.88	-	-
5	589155.87	2250098.65	-	-
6	589158.69	2250094.9	-	-

ПОСВОЕ ИСПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000051401184187121788930 Эмитент: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.01.2016 по 28.02.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



№

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учёта объектов недвижимости -
Федеральное БТИ"
Государственное учреждение ФСО - организатора государственного учёта и кадастрового учёта объектов недвижимости (строительств)

Новгородский филиал
Государственное учреждение областного государственного БТИ

Маловишерское отделение
Государственное учреждение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание школы
(ГРН объекта учёта)

Кадастровый объект учёта
Адрес (местоположение) объекта учёта:

Индекс		
Субъект Российской Федерации	Новгородская	
Тип	область	
Наименование	Тип	район
	Наименование	Маловишерский
Населённый пункт	Тип	деревня
	Наименование	Каринна Гора
Улица (проспект, переулок и т. д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		А,Б,Б1
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведённом постановке на технический учёт в БТИ

Инвентарный номер	0610048
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного кадастрового учёта о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учётного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на 20 декабря 2005 года.

начальник отделения _____ (Андрева И.И.)
Инициалы Ф.О.И.

М.П.



IV. Общие сведения

Назначение Лит А-школа, Лит Б- школа, Лит Б1- котельная

Использование по назначению

Количество мест(мощность)общая полезная площадь:Лит А-330,2м², Лит Б-296,5м², Лит Б1-22,2 м²

а) в т.ч. основная:Лит А-111,3м², Лит Б-204,2м², Лит Б1-15,2м²

б) вспомогательная:Лит А-108,8м², Лит Б-92,3м², Лит Б1-7,0 м²

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м. кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
1	2	3	4	5	6
А	Здание	30,72*6,55	201,2	5,67	1141
а	Пристройка	3,11*7,21	22,4	5,05	113
а1	Пристройка	5,50*2,86+1,59*0,38	16,3	5,24	82
а2	Открытое крыльцо	2,08*5,0	10,4	-	-
		Итого:	250,3		
Б	Здание	30,74*6,64	204,1	5,71	1165
б	Пристройка	2,85*3,86	11,0	2,67	29
б1	Пристройка	2,30*4,62	10,6	2,38	25
		Итого:	225,7		
Б1	Здание	3,95*6,64+1,18*2,63	29,3	2,96	87
		Итого:	29,3		
1	Итого:	14,90*4,60	68,5	2,70	185
		Итого:	68,5		
		Всего:	573,8		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1963г. Число этажей 2
Группа капитальности II Вид внутренней отделки II

№ № п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (операции, конструкция или система, отделка в скобках)	Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и прочее)	Условный вес по таблице	Целевые коэффициенты	Условный вес после применения эмпирического коэффициента
1	2	3	4	5	6	7
1	Фундамент	Блочный ленточный	Трещины, выбоины			
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Выстиранные швы			
	Перегородки					
3	Перекрытия п/п	Черновые	Железобетонные	Трещины, усадки плиты		
		Монолитные				
4	Крыша	Стропила, деревянные кровли, шифер	Отказы от основания			
5	Полы	1-й этаж	Дощатые, бетонные	Стертость и выбоины местами		
		Последующие этажи				
6	Проемы	Окна	Битые с двойным остеклением			
		Двери				
7	Отделка	Внутренняя	Побелка, штукатурка, окрашен м/р	Трещины, отставание от основания		
		Наружная				
8	Электро- и сантехнические устройства	Отопление	От собственной котельной			
		Электроосвещение	Открытая, скрытая проводка	Потеря электрической мощности		
		Радио				
		Телефон	Центральный			
		Телевидение				
		Гор. водоснабжение				
		Видеорока	Центральный (вода)			
		Канализация				
Газоснабжение						
9	Крыльцо, лестницы и прочее	Отсутствия	Трещины, гниль			

Продолж. таблицы, приведенной к 100 стр. 9X100 стр. 7 100



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Год постройки 1963г.

Число этажей 2

Группа капитальности II

Вид внутренней отделки простая

№ № к.л	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, тон системы, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и прочее)	Вид внутренней отделки				
				Удельный вес по площади	Плановые коэффициенты	Удельный вес после применения поправочного коэффициента	Процент класса износа	Процент износа в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Блочный ленточный	Трещины, выбоины					
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Высырание покров					
	Перегородки							
3	Перекрытия	Чердачные	Железобетонные	Трещины, осыпание плит				
		Междуэтажные						
4	Крыши	Строения деревянные кровли шифер	Отколы от основания					
5	Полы	3-го этажа	Деревянные	Стертость в отдельных местах				
		Последующих этажей						
6	Прочие	Окна	Блоки с двойными переплетами					
		Двери	Простые деревянные	Переколы, расколы				
7	Отделка	Внутренняя	Гипсокартон, штукатурка, окраска водоэмульсионной краской	Трещины, отслаивание от основания				
		Наружная						
8	Электро- и сантехнические устройства	Отопительные	От собственной котельной					
		Электроосвещение	Освещение, запитано проводом	Потери электричества нерегулярно				
		Радио						
		Телефон	Центральный					
		Телевидение						
		Гор. водоснабжение						
		Водопровод	Центральный (ввод)					
		Канализация						
Газоснабжение								
9	Крыша, лестницы и прочее	Отштукатурены	Трещины, гниль					

Примерный износ, приведенный к 100 — $\frac{95 \times 100}{100} = 95\%$



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Год постройки 1963г.

Число этажей 2

Группа капитальности II

Вид внутренней отделки простая

№ № п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, тон системы, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и прочее)	Вид внутренней отделки				
				Удельный вес по площади	Плановые коэффициенты	Удельный вес после применения поправочного коэффициента	Процент класса износа	Процент износа в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Блочный ленточный	Трещины, выбоины					
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Высокая влажность					
	Перегородки							
3	Перекрытия	Чердачные	Железобетонные	Трещины, осыпание плит				
		Междуэтажные	Железобетонные					
4	Крыши	Срубная деревянная кровля шифер	Отколы от основания					
5	Полы	3-го этажа	Деревянные	Стертость в отдельных местах				
		Последующих этажей						
6	Прочие	Окна	Блоки с двойными переплетами					
		Двери	Простые деревянные	Перекошены, расколоты				
7	Отделка	Внутренняя	Гипсокартон, штукатурка, окраска водоэмульсионной краской	Трещины, отслаивание от основания				
		Наружная						
8	Электро- и сантехнические устройства	Отопительные	От собственной котельной					
		Электропроводка	Открытая, закрытая проводка	Потери электричества, искры				
		Радио						
		Телефон	Центральный					
		Телевидение						
		Гор. водоснабжение						
		Водопровод	Центральный (ввод)					
		Канализация						
Гидроизоляция								
9	Крыша, лестницы и прочее	Открыты	Трещины, гниль					

Примерный износ, приведенный к 100 — $\frac{95 \times 100}{100} = 95\%$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б1 Год постройки 1990г. Число этажей 1
Группа капитальности Вид внутренней отделки

№ № п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и т.п.)	Признаки износа конструктивных элементов (деформации, трещины, сколы и прочее)	Условный вес по таблице	Целевые коэффициенты	Условный вес после проведения инвентаризации
1	2	3	4	5	6	7
1	Фундамент	Блочный ленточный	Трещины, выбоины			
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Выястроены: стены			
	Перегородки					
3	Перекрытия	Челдачные	Железобетонные	Трещины, смещение плит		
		Междуплитные				
4	Крыша	Стропила деревянные, кровля шифер	Отколы от основания			
5	Полы	1-го этажа	Деревяные, бетонные	Сквозь в ходовых местах		
		Последующих этажей				
6	Двери	Окна	Простые деревянные	Переломы рамок		
		Двери				
7	Отделка	Внутренняя		Трещины, отслаивание от основания		
		Наружная				
8	Электро- и сантехнические устройства	Отопление	Дровяное			
		Электроосвещение	Открытая проводка	Потери электрической энергии		
		Радио				
		Вентиляция	Естественная			
		Телевидение				
		Газ. водоснабжение				
		Водоснабжение				
		Дымовая труба	Трещины			
		Фундамент под трубу	Трещины			
9	Крыльцо, лестницы и прочее	Прочие	Трещины, сколы			

Процент износа, приведенный к 100 — 5X/100
гр. 7 XI

приложение №
На название и адрес строения, описание
архитектурные показатели помещений

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ
расположенное в городе (поселке) дер. Каринна Гора по улице (перекрестку) дом № 22/1

Дата записи и этажа по плану	этажи	№ помещения	№ комнаты, кухни, ванной комнаты по плану	Назначение частей помещений: жилая комната, капитальное помещение, складские комнаты, бытовая комната, кухня, коридор и т.д.	ФОРМУЛЫ (подсчеты площадей по внутреннему обмеру)	Школьные		Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещения
						основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
20.12.2009	1	1	1	Тамбур	1,02*1,49				
			2	Столовая	5,52*3,19-1,07**0,26		1,5	1,5	2,51
			3	Кухня	3,77*5,49-1,29*1,12-1,72*1,79		17,3	17,3	
			4	Кладовая	1,62*0,64		16,2	16,2	
			5	Кладовая	0,74*1,62		1,0	1,0	
			6	Коридор	4,04*1,20		1,2	1,2	
			7	Класс (технология девочек)	4,09*2,56	10,5	4,8	4,8	
			8	Подсобки	1,40*4,30				
			9	Класс технологи	5,50*3,05	16,8	6,0	6,0	
			10	Тамбур	1,16*3,56			16,8	
			11	Кладовая	4,10*3,53		4,1	4,1	
			12	Игровая	3,53*5,44-1,71*1,85	16,0	14,5	14,5	
			13	Кладовая	1,63*0,81			16,0	
			14	Кладовая	0,88*1,63		1,3	1,3	
			15	Кухня	2,57*3,55-1,20*0,75		1,4	1,4	
			16	Туалет	1,46*1,76		8,2	8,2	
			17	Коридор	5,46*2,18-1,05*3,63		2,6	2,6	
			18	Спальня	3,22*5,40		8,1	8,1	
				Итого по I-му этажу:		60,7	88,2	148,9	



протокол №
по акциям и жилому строению, включая
встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

расположение в городе (поселке) агр. Каровна Гора по улице (перекрестку) дом №

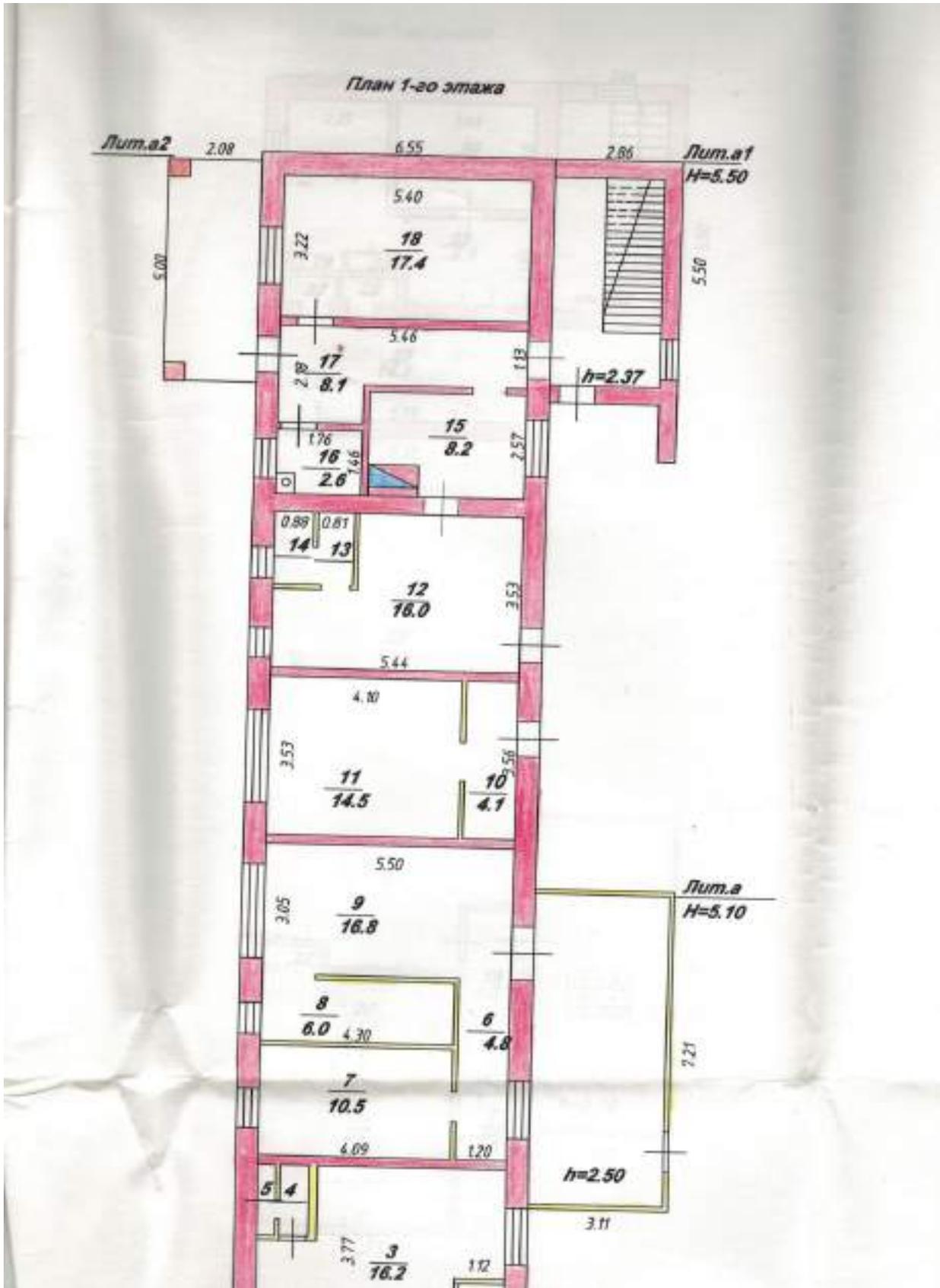
Дата записи и замера по плану	этажи	№ помещения	№ комнаты, кухни, коридора и др. по плану	Нижнее описание частей помещения: ванная комната, санузлы, туалет, классная комната, большая комната, кухня, коридор и т.д.	ФОРМУЛЫ (подсчеты площадей по внутреннему обмеру)	Площадь		Итого по этажу, этажу, строению	Высота помещений
						основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
20.12.2008 А	2	1	19	Коридор	1,10*4,18				
			20	Коридор	1,14*3,06		4,6	4,6	2,56
			21	Класс	3,90*5,51		3,5	3,5	
			22	Кабинет бухгалтера	4,20*3,06	21,5		21,5	
			23	Кабинет директора	2,57*4,32	12,9		12,9	
			24	Встроенный шкаф	0,39*1,16	11,1		11,1	
			25	Активный зал	11,87*5,38-0,61*1,30-1,62*1,22	61,1	0,5	61,1	
			26	Игровая	2,61*5,39	14,1		14,1	
			27	Встроенный шкаф	0,41*1,11		0,5	0,5	
			28	Встроенный шкаф	0,49*1,19		0,6	0,6	
			29	Встроенный шкаф	0,47*1,01		0,5	0,5	
			30	Встроенный шкаф	0,46*1,18		0,5	0,5	
			31	Учебный класс	3,44*2,25+0,31*0,86	7,5		7,5	
			32	Горничная	2,40*3,03		7,3	7,3	
			33	Гардеробная	1,84*2,78		5,1	5,1	
				Итого по II-му этажу:		128,2	23,1	151,3	
				Всего по зданию:		188,9	111,3	300,2	

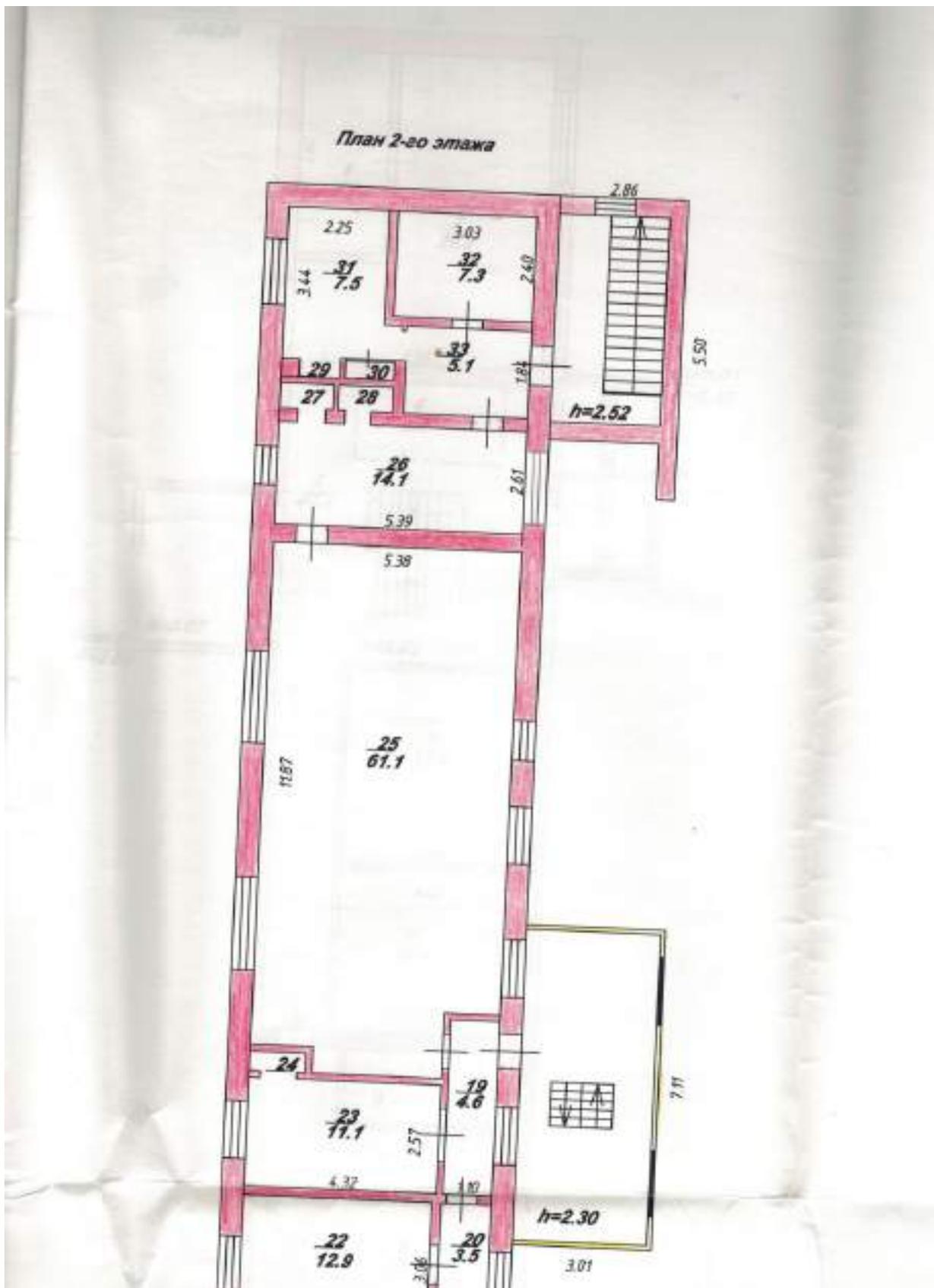


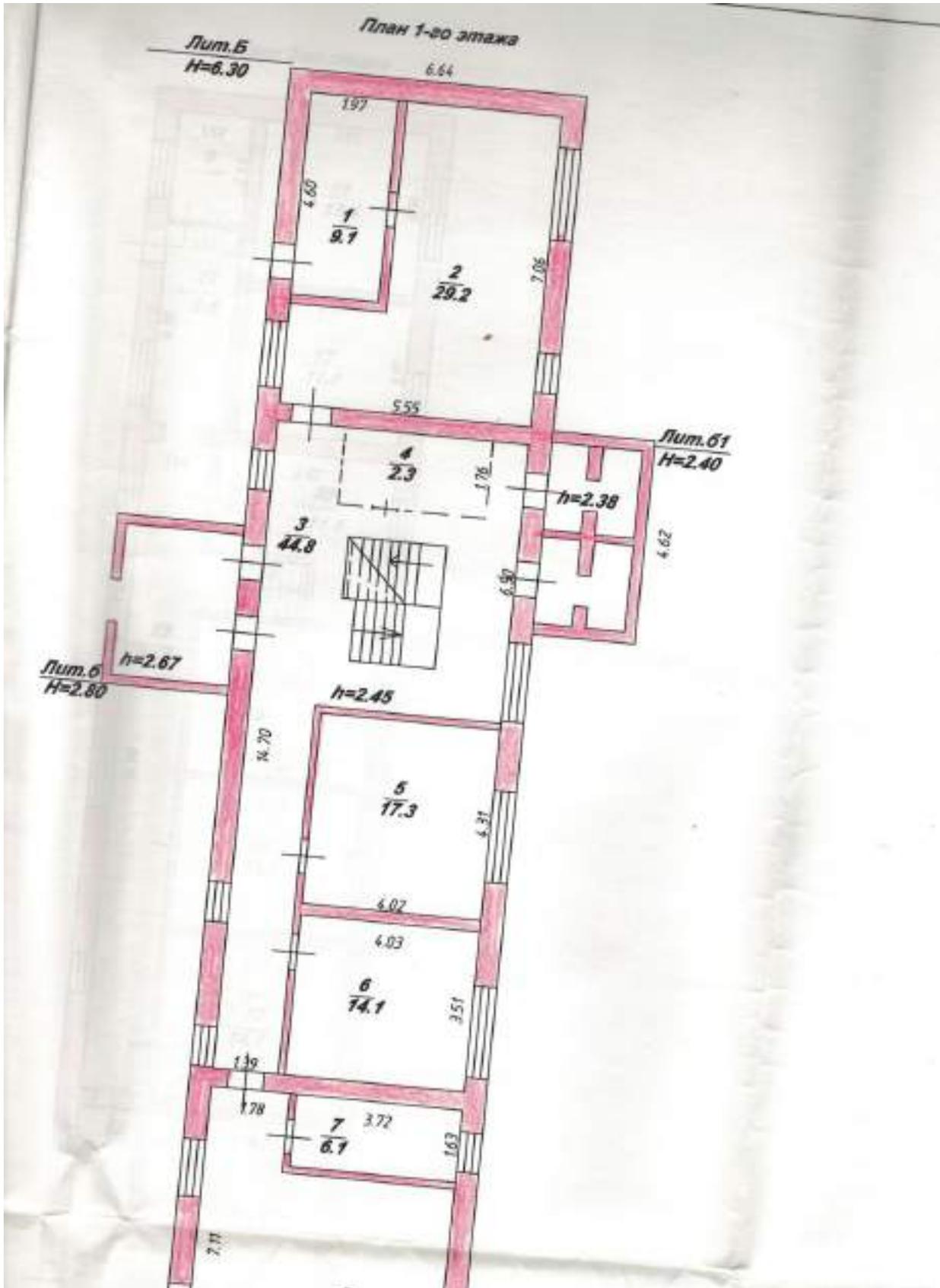
Приложение №
На объекты в жилом строении, несколько
этажные многоквартирные дома

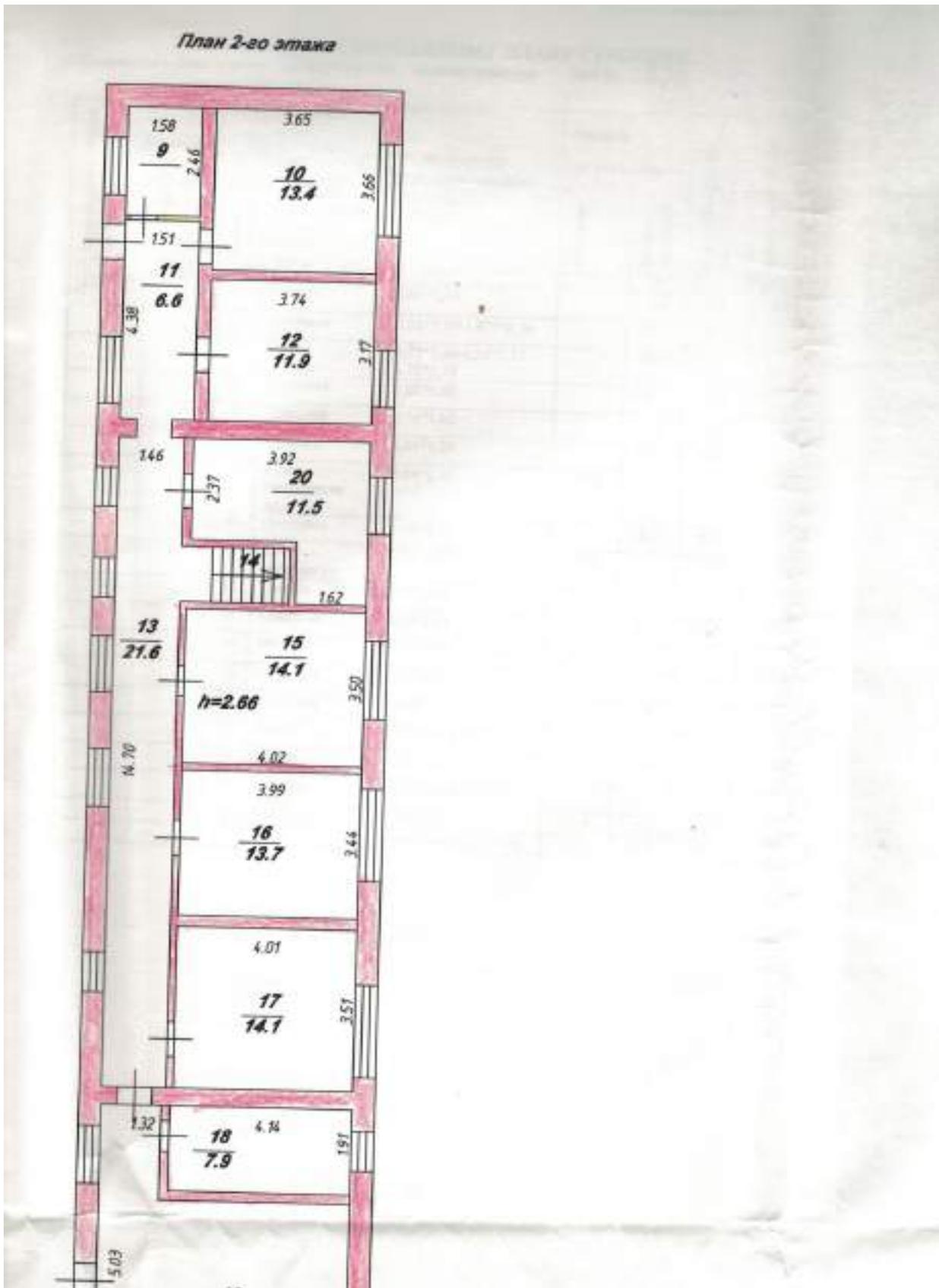
ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ
расположен в городе (поселке) дер. Каршия Гара по улице (переулку) дом № 22

Дата записи и литеры по плану	Этажи	№ помещения	№ комнаты, кухни, коридора и др. по плану	Назначение частей помещений: жилая комната, кабинетное помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	ФОРМУЛЫ (получены площади по внутреннему обмеру)	Школьные		Итого по этажу, этажу, строению	Высота помещений
						основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
20.12.2005 Б	1	1	1	Слесарная мастерская	1,97*4,60	9,1		9,1	2,45
			2	Класс трудов	5,55*7,08-2,10*4,75	29,2		29,2	
			3	Класс труда	1,39*14,70+4,11*6,50-1,76*1,32		44,8	44,8	
			4	Гардероб	1,76*1,31		2,3	2,3	
			5	Класс русского языка	4,31*4,02	17,3		17,3	
			6	Класс иностранного языка	3,51*4,03	14,1		14,1	
			7	Лаборантская	1,63*1,72		6,1	6,1	
			8	Гимнастический зал	7,11*5,00-1,70*3,82	33,1		33,1	
				Итого по I-му этажу:	102,8	53,2	156,0		
	2	1	9	АТС	2,46*1,58	3,9		3,9	
			10	Класс	3,65*3,66	13,4		13,4	
			11	Коридор	1,51*4,38		6,6	6,6	
			12	Класс литературы и географии	3,17*3,74	11,9		11,9	
			13	Коридор	1,46*14,81		21,6	21,6	
			14	Лестничная клетка	7,30*1,30		3,0	3,0	
			15	Класс	4,02*3,50	14,1		14,1	
			16	Класс	3,99*3,44	13,7		13,7	
			17	Класс	4,01*3,51	14,1		14,1	
			18	Лаборантская	1,91*4,14		7,9	7,9	
			19	Класс физики и химии	5,03*5,58-2,17*4,26	18,8		18,8	
			20	Библиотека	3,92*3,76-1,39*2,30	11,5		11,5	
				Итого по II-му этажу:	101,4	39,1	140,5		
				Всего по зданию:	204,2	92,3	296,5		











Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»







Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лица, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулирования, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика призывать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полиссом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличии у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры суммы, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полисса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полисса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полисса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, возникшие следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полисса по инициативе Страхователя, Страховщик возмещает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полисса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полисса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>

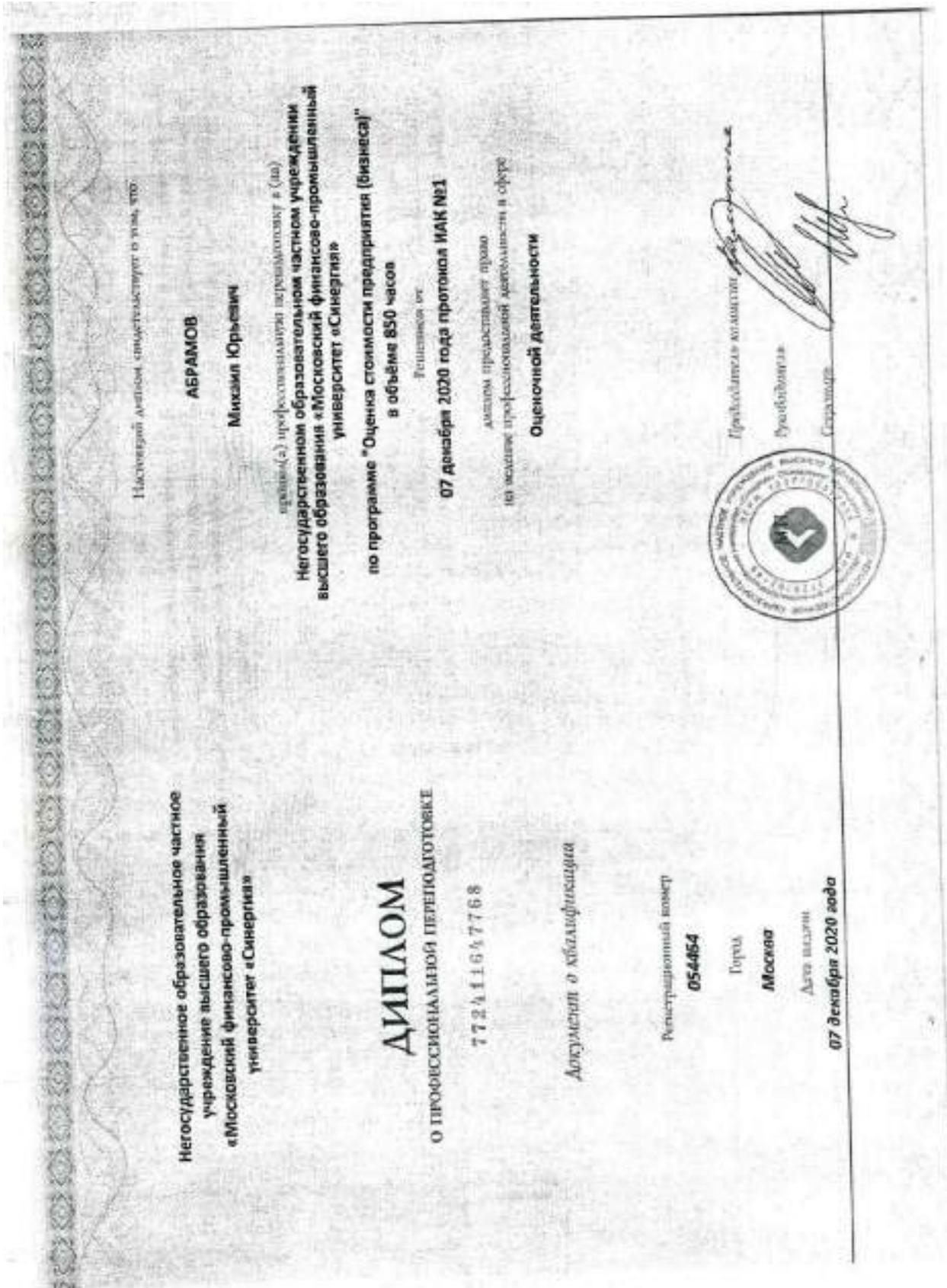
Экземпляр Протокола страхового случая, с указанием
Правил страхования ознакомлен в соответствии с

Страхователь
(Воробьева В.В.)

М.П. 

Страховщик
(Директор ЦОК
Фондаци Дьяконова О.Г.)
М.П. 

По Договорности № ПТ/5-349/21 от 01.03.2022 г.





Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»





Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Негорный пр-д, 5
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
5, Nefortny prospekt, Moscow 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

Договор (полное) № 922/2772629153
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО в.Москва, БИК: 44525593, корр.счёт 30101810200000000593), действующее в дальнейшем Страховщик, заключило ассоциативный договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденными Советом директоров 21 июня 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя:

г. Великий Новгород

Дата выдачи полиса «04» марта 2025 г.

Страхователь:	Ф.И.О. Абрамов Михаил Юрьевич Дата рождения: 01.05.1981г. Адрес по месту регистрации: индекс, 123021 , Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Полоса д. 3 корп. 3 кв. 5. Паспорт: № 9903 639286 , выдан: 03.02.2004 , кем ОВД Новгородского района Новгородской области Член СРО оценщиков: Ассоциация «СРОО «ЭКС» Тел. +7-951-727-56-23
Представитель страховщика:	Беляков Александр Валерьевич Код 13047812

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 11.03.2025г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 10.03.2026г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 11.03.2025 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	300.000 (Триста тысяч) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	900 (Девятьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 11.03.2025г. , исключительно

Страхователь  Страховщик  - 1 -



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика призывать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, прямой связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, возникшие следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производится в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. /подпись/

Страховщик
/ Луккин Д.М./
М.П.
Директор филиала
По Договорности № ДС-7-248/24 от 01.01.2024г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО PESCO-GARANTIA
117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 3
т. (495) 730-2000 ф. (495) 730-2583
www.pesco.ru www.pesco.ru



PESCO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prosed, Moscow, 117105
t. (495) 730-2000 f. (495) 730-2583
www.pesco.ru www.pesco.ru

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2717498522**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 3, стр. 9, этаж 3, номер: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «21» ноября 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «ЛИВ и К» Юридический адрес: 173000, Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Федоровский ручей, д. 12/57 ОГРН 1025100779899 ИНН 5321006388 E – mail Livkomp@novlive.ru, тел. (8162) 663-274 р/с 40702810943020111065 банк Новгородское отделение №8629 ПАО Сбербанк
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 24.11.2024 г. по 24 часа 00 минут 23.11.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 24.11.2019 года .
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Проявление нескольких претензий (исков), являющихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2717498522 от 21.11.2024г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Лукин Александр Дмитриевич	Код 11413618

Экземпляр Правил страхования получен. С условиями
Принятия страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

/Воробьева В.В./



Дьяконов О.Г.

№ Договора страхования №922/2717498522/961894 от 21.11.2024г.