

Отчет об оценке № 572/0426

«Определение рыночной стоимости домовладения в составе жилого дома площадью 412,8 м², кадастровый №50:20:0050409:1232 и земельного участка площадью 1500 м², кадастровый № 50:20:0050409:77, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д. 206».

Договор № 572 от «06» апреля 2026 года

Дата составления Отчета об оценке: «14» апреля 2026 года

ООО «Вондига»

123100, город Москва,
улица Сергея Макеева, дом 1
Тел./факс: +7 (925) 892-22-61
E-mail: 79258922261@yandex.ru

Финансовому управляющему
Никольской Оксаны Николаевны
Воробьевой А.С.

Сопроводительное письмо
к Отчёту об оценке № 572/0426
от «14» апреля 2026 года

Уважаемая Анна Сергеевна!

В соответствии с Договором № 572 оказания услуг по оценке имущества от «06» апреля 2026 года между Финансовым управляющим Никольской Оксаны Николаевны – Воробьевой Анны Сергеевны, действующим на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 01 апреля 2026 г. (резолютивная часть решения объявлена 01 апреля 2026 г.) по делу № А40-240168/25-115-576 Ф, именуемым в дальнейшем «Заказчиком», и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига» (ООО «Вондига»; ОГРН: 1135042002677; ИНН: 5042128266; КПП: 770301001; адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение П, комнаты 8, 10), Оценщиком ООО «Вондига» проведена работа по определению рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на «10» апреля 2026 года (дата определения стоимости Объекта оценки, дата оценки Объекта оценки).

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектом оценки является домовладение в составе жилого дома площадью 412,8 м², кадастровый №50:20:0050409:1232 и земельного участка площадью 1500 м², кадастровый № 50:20:0050409:77, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д. 206.

Таблица 1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206	50:20:0050409:77	1500
2	Жилой дом	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д. 206	50:20:0050409:1232	412,8

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Финансовый управляющий Никольской Оксаны Николаевны - Воробьева Анна Сергеевна, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 01 апреля 2026 г. (резолютивная часть решения объявлена 01 апреля 2026 г.) по делу № А40-240168/25-115-576 Ф.

Реквизиты Заказчика:

Никольская Оксана Николаевна в лице Финансового управляющего Воробьевой Анны Сергеевны (ИНН: 772619558528, СНИЛС 143-426-193 43, почтовый адрес: 107564, г. Москва, а/я 46, Воробьевой А.С.).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений.

Краткое изложение содержания проведенных работ:

1. Сбор информации о деятельности объекта оценки и его окружения;
2. Осмотр объекта оценки не проводился;
3. Запрос документов для проведения оценки;
4. Обработка и анализ предоставленных документов и информации об объекте оценки;
5. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
7. Выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
8. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
9. Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
10. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

В рамках использованных подходов Оценщик получил величину рыночной стоимости Объекта оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости недвижимого имущества:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.
1	Земельный участок, общая площадью 1500 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с.Козино, з/у 206, кадастровый номер 50:20:0050409:77	12 717 000	Не применяется	Не применяется
2	Жилой дом, общая площадь 412,8 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д.206, кадастровый номер 50:20:0050409:1232	40 453 987	Не применяется	Не применяется

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «10» апреля 2026 года обоснованная рыночная стоимость Объекта оценки без учета обременений, округленно составляет:

53 171 000 (Пятьдесят три миллиона сто семьдесят одна тысяча) руб.

Таблица 3. Рыночная стоимость Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета ограничений и обременений, руб., округленно*
1	Земельный участок, общая площадь 1500 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206, кадастровый номер 50:20:0050409:77	12 717 000
2	Жилой дом, общая площадь 412,8 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д.206, кадастровый номер 50:20:0050409:1232	40 454 000

* Согласно подпункту 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ, операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость

Основание для проведения оценки.

Договор №572 оказания услуг по оценке имущества от «06» апреля 2026 года между Финансовым управляющим Никольской Оксаны Николаевны – Воробьевой Анны Сергеевны, действующим на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 01 апреля 2026 г. (резолютивная часть решения объявлена 01 апреля 2026 г.) по делу № А40-240168/25-115-576 Ф, именуемым в дальнейшем «Заказчиком», и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига».

Дата составления отчета.

Отчет составлен «14» апреля 2026 года.

Порядковый номер отчета. Порядковый номер Отчета об оценке – 572/0426..

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Объект оценки.

Объектом оценки является домовладение в составе жилого дома площадью 412,8 м², кадастровый №50:20:0050409:1232 и земельного участка площадью 1500 м², кадастровый № 50:20:0050409:77, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д. 206.

Таблица 4. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206	50:20:0050409:77	1500
2	Жилой дом	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д. 206	50:20:0050409:1232	412,8

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).

В состав объекта оценки входит жилой дом и земельный участок.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.

- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.03.2026г. № КУВИ-001/2026-39297817;
- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.03.2026г. № КУВИ-001/2026-39297856;
- ✓ Технический паспорт на объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), составленный по состоянию на 15.02.2012г.

Имущественные права на Объект оценки.

Оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности Никольской Оксане Николаевне.

Реквизиты Собственника: Никольская Оксана Николаевна (ИНН: 772864849808, ОГРНИП: 317774600511312; СНИЛС нет данных; адрес места регистрации: 117133, г. Москва, ул. Теплый стан, д. 25, корп. 6, кв.121).

Таблица 5. Ограничения и обременения Объектов оценки.¹

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
1	Земельный участок, общая площадью 1500 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206, кадастровый номер 50:20:0050409:77	Собственность № 50:20:0050409:77-50/422/2021-2 от 09.02.2021	Ипотека в силу закона № 50:20:0050409:77-50/422/2021-3 от 09.02.2021 Запрещение регистрации № 50:20:0050409:77-50/215/2024-4 от 10.09.2024 Запрещение регистрации № 50:20:0050409:77-50/141/2025-5 от 15.10.2025 Запрещение регистрации № 50:20:0050409:77-50/426/2026-6 от 09.02.2026
2	Жилой дом, общая площадь 412,8 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д.206, кадастровый номер 50:20:0050409:1232	Собственность №50:20:0050409:1232-50/422/2021-2 от 09.02.2021	Ипотека в силу закона №50:20:0050409:1232-50/422/2021-3 от 09.02.2021 Запрещение регистрации №50:20:0050409:1232-50/215/2024-4 от 10.09.2024 Запрещение регистрации №50:20:0050409:1232-50/141/2025-5 от 15.10.2025 Запрещение регистрации №50:20:0050409:1232-50/426/2026-6 от 09.02.2026

Цель оценки.

Цель оценки – определение рыночной стоимости Объекта оценки для установления начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества в рамках дела № А40-240168/25-115-576 Ф Арбитражного суда города Москвы.

¹ Источник информации: данные портала Росреестр (источник: <https://rosreestr.ru/>)

Вид стоимости.

Вид стоимости – рыночная стоимость. Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, указанного в пункте 1 настоящего Задания на оценку, как наиболее вероятную цену, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная стоимость определяется без учета ограничений и обременений стоимости.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

Таблица 6. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II	Да	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II	Да	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II	Нет	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II	Да	
Дата оценки 3) п.3 ФСО II	«10» апреля 2026 г.	
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

Предполагаемое использование результата оценки (задача, назначение оценки) и связанные с этим ограничения и пределы применения полученного результата.

Предполагаемое использование результатов (задача) оценки и любые связанные с этим ограничения: рыночная стоимость имущества определяется для установления начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества в рамках дела № А40-240168/25-115-576 Ф Арбитражного суда города Москвы.

Дата оценки.

Оценка проводится по состоянию на «10» апреля 2026 года.

Срок проведения оценки.

Оценка проводится с «06» апреля 2026 года по «14» апреля 2026 года.

Указание на соблюдение требований Закона об оценке.

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Специальные допущения.

Осмотр объектов оценки не проводился.

Иные существенные допущения.

Осмотр оцениваемых объектов не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком.

Ограничения оценки.

Отсутствуют.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Указание на форму составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме электронного документа.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки).

Оценщику не известны.

Формы представления итоговой стоимости.

В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.

Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.

Специфические требования к отчету об оценке.

Отсутствуют

Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения

социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды проводится оценка с учетом этих обременений.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
- При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи объектов сравнения.
- Заказчик не предоставил информацию, о том, что объект оценки является памятником архитектуры. В рамках данного Отчета Оценщик сделал допущение, что объект оценки на момент определения не является памятником архитектуры.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.

Сведения о Заказчике.

Никольская Оксана Николаевна в лице Финансового управляющего Воробьевой Анны Сергеевны (ИНН: 772619558528, СНИЛС 143-426-193 43, почтовый адрес: 107564, г. Москва, а/я 46, Воробьевой А.С.).

Сведения об Оценщиках, сотрудниках Исполнителя

Оценщиком является:

Таблица 7. Сведения об оценщике.

Ф.И.О. Оценщика:	Докучаева Анастасия Александровна
Должность, занимаемая в оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Эксперт/оценщик

Сведения о профессиональном образовании:	<p>Диплом о высшем образовании ФГБОУВПО «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет» №1036050062927 по направлению подготовки «Строительство», профиль «Экспертиза и управление недвижимостью»;</p> <p>Диплом Автономной некоммерческой организации «Современный институт дополнительного профессионального образования» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 622412833896, регистрационный номер: №003071 от 04.12.2020г.;</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №036123-1 от 12.04.2024г., выдан: Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Срок действия с 12.04.2024г. по 12.04.2027г.</p>
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	<p>Действующий член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер №2913 от 23.07.2021г.</p>
Информация о страховании гражданской ответственности:	<p>Профессиональная ответственность застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/50575/25 от 15.08.2025г., срок действия договора с 16.08.2025г. по 15.08.2026г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности:	11 лет
Место нахождения оценщика:	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Артемова, д. 3А, кв. 87
Почтовый адрес:	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Артемова, д. 3А, кв. 87
Контактные сведения:	+7 999 750 15 56, адрес электронной почты: 79997501556@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим Оценщик Докучаева Анастасия Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке.</p> <p>Оценщик Докучаева Анастасия Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Докучаева Анастасия Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Заключении об оценке.</p>

Сведения об Исполнителе.

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

Реквизиты Исполнителя: ООО «Вондига», ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 года, ИНН: 5042128266, КПП: 770301001, адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10. р/с 40702810240020003802 ОАО «Сбербанк России» Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Ответственность Общества с ограниченной ответственностью «ВОНДИГА» при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ОСАО «РЕСО-Гарантия». Полис страхования ответственности Исполнителя: №922/2845548903 от 09.09.2025 г., срок действия с 01.10.2025 г. по 30.09.2026г.

ООО «Вондига» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Вондига» 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, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о привлекаемых к проведению Оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки на «01» марта 2026 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщика недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.
- Осмотр оцениваемых объектов не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- иметь в наличии действующий квалификационный аттестат оценщика по соответствующим направлениям, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022г.;
- Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
- Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков («Ассоциации «СРОО «ЭС») и включен в реестр членов «Ассоциации «СРОО «ЭС». Используемые в настоящем Отчете стандарты «Ассоциации «СРОО «ЭС» не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов «Ассоциации «СРОО «ЭС» обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ. Указанные федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ КОММЕНТАРИИ

Данное сопроводительное письмо подготовлено на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета (с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений).

ООО «Вондига» признательно Финансовому управляющему Никольской Оксаны Николаевны - Воробьевой Анне Сергеевне за возможность оказать услуги по определению рыночной стоимости Объекта оценки.

При возникновении каких-либо вопросов по Отчету об оценке или необходимости в дополнительной информации Оценщики ООО «Вондига» готовы ответить на все вопросы.

Генеральный директор
ООО «Вондига»



Егоров В.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	13
1.1. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	13
1.2. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	14
2. ВВЕДЕНИЕ.....	15
2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	15
2.1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	15
2.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	15
2.1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	15
2.1.4. Основание для проведения оценки.....	16
2.1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:.....	16
2.1.6. Дата составления Отчета.....	16
2.1.7. Порядковый номер Отчета.....	16
2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	16
2.2.1. Объект оценки.....	16
2.2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии). 16	
2.2.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	16
2.2.4. Имущественные права на Объект оценки.....	16
2.2.5. Цель оценки.....	17
2.2.6. Вид стоимости.....	17
2.2.7. Предполагаемое использование результата оценки (задача, назначение оценки) и связанные с этим ограничения и пределы применения полученного результата.....	17
2.2.8. Дата оценки.....	17
2.2.9. Срок проведения оценки.....	18
2.2.10. Указание на соблюдение требований Закона об оценке.....	18
2.2.11. Специальные допущения.....	18
2.2.12. Иные существенные допущения.....	18
2.2.13. Ограничения оценки.....	18
2.2.14. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.....	18
2.2.15. Указание на форму составления отчета об оценке.....	18
2.2.16. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов.....	18
2.2.17. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки).....	18
2.2.18. Формы представления итоговой стоимости.....	18
2.2.19. Специфические требования к отчету об оценке.....	18
2.2.20. Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.....	18
2.2.21. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	18
2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	20
2.3.1. Сведения о Заказчике.....	20
2.3.2. Сведения об Оценщиках, сотрудниках Исполнителя.....	20
2.3.3. Сведения об Исполнителе.....	21
2.3.4. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.....	21
2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	21
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	22
2.6. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	22
2.7. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ.....	23
3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.....	25
3.1. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	25
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
3.2.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	25
3.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	32
3.3.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики Объекта оценки.....	32
3.3.2. Перечень нормативных актов.....	32
3.3.3. Перечень методической литературы.....	32
3.3.4. Перечень источников внешней информации.....	33
3.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
3.4.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	34
3.4.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в СТРАНЕ И регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующих дате оценки.....	35
3.4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	42
3.4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.....	44
3.4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	55
3.4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	55
3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	57
3.6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	58
3.6.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке.....	58
3.6.2. Выбор подходов.....	62
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	89
4.1. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ.....	89
4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	90

5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	91
5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	91
5.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ	91
5.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	91
5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ФОТОМАТЕРИАЛЫ).....	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ).....	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ)	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ)	121

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.

1.1. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.

Понятие	Определение (трактовка)
Объект оценки	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Стоимость Объекта оценки	Определяется как расчетная величина цены Объекта оценки на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
Итоговая стоимость Объекта оценки	Определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата оценки	Дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.
Затраты на Объект оценки	Денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за Объект оценки.
Наиболее эффективное использование Объекта оценки	Использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции Объекта оценки	Срок, рассчитываемый с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
Объект - аналог Объекта оценки	Объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Затраты на воспроизводство Объекта оценки	Затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.
Затраты на замещение Объекта оценки	Затраты, необходимые для создания аналогичного Объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.
Результат оценки	Итоговая величина стоимости Объекта оценки.
Рыночная стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда: <ul style="list-style-type: none"> ▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ▪ Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов; ▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ▪ платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.
Возможность отчуждения на открытом рынке	Означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
Разумность действия сторон сделки	Означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.
Полнота располагаемой информации	Означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и Объекте оценки, доступным на дату оценки.
Отсутствие чрезвычайных обстоятельств	Означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
Инвестиционная стоимость	Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования Объекта оценки.
Ликвидационная стоимость	Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции Объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Понятие	Определение (трактовка)
Кадастровая стоимость	Рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки.
Отчет об оценке	Документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

1.2. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Понятие	Определение (трактовка)
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Ценовые характеристики включают цены продаж, ставки аренды, доходы и расходы, а также полученные по данным рынка ставки капитализации и доходности/дисконтирования.
Элементы сравнения	Конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.
Наиболее эффективное использование	Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо, финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.
Рынок	Среда, в которой товары, блага и услуги обмениваются между покупателями и продавцами посредством механизма цен.
Имущественные права	Права, которые связаны с собственностью на недвижимость. Они включают право развивать или не развивать земельный участок, сдавать его в аренду другим, продавать или дарить, возделывать его, производить на нем горные работы, изменять его топографию, делить его на части, собирать его воедино, использовать его для сброса отходов или право не осуществлять ни одного из этих действий. Имущественные права, как правило, связаны публичными или частными ограничениями, такими как сервитуты, права прохода, установленная плотность застройки, зонирование, или прочими ограничениями, которые могут обременять имущество.
Недвижимость (недвижимое имущество)	К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Понятие недвижимое имущество охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимое имущество – это юридическое понятие, отличное от недвижимости, которая является физическим активом.
Единицы сравнения	Связывающие две составляющие коэффициенты, которые отражают точные различия между объектами имущества и облегчают проведение анализа во всех трех подходах к определению стоимости (например, цена за квадратный метр) либо отношения, которые получаются путем деления цены продажи имущества на приносимый им чистый доход (мультипликатор чистого дохода или годы покупки).

2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является домовладение в составе жилого дома площадью 412,8 м², кадастровый №50:20:0050409:1232 и земельного участка площадью 1500 м², кадастровый № 50:20:0050409:77, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д. 206.

Таблица 8. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206	50:20:0050409:77	1500
2	Жилой дом	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д. 206	50:20:0050409:1232	412,8

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Финансовый управляющий Никольской Оксаны Николаевны - Воробьева Анна Сергеевна, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 01 апреля 2026 г. (резолютивная часть решения объявлена 01 апреля 2026 г.) по делу № А40-240168/25-115-576 Ф.

Реквизиты Заказчика: Никольская Оксана Николаевна в лице Финансового управляющего Воробьевой Анны Сергеевны (ИНН: 772619558528, СНИЛС 143-426-193 43, почтовый адрес: 107564, г. Москва, а/я 46, Воробьевой А.С.).

2.1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В рамках использованных подходов Оценщик получил величину рыночной стоимости Объекта оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости недвижимого имущества.

Таблица 9. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.
1	Земельный участок, общая площадью 1500 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206, кадастровый номер 50:20:0050409:77	12 717 000	Не применяется	Не применяется
2	Жилой дом, общая площадь 412,8 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д.206, кадастровый номер 50:20:0050409:1232	40 453 987	Не применяется	Не применяется

2.1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «10» апреля 2026 года обоснованная рыночная стоимость Объекта оценки без учета обременений, округленно составляет:

53 171 000 (Пятьдесят три миллиона сто семьдесят одна тысяча) руб.

Таблица 10. Рыночная стоимость Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета ограничений и обременений, руб., округленно*
1	Земельный участок, общая площадью 1500 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206, кадастровый номер 50:20:0050409:77	12 717 000
2	Жилой дом, общая площадь 412,8 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д.206, кадастровый номер 50:20:0050409:1232	40 454 000

* Согласно подпункту 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ, операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость

2.1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 572 оказания услуг по оценке имущества от «Об» апреля 2026 года между Финансовым управляющим Никольской Оксаны Николаевны - Воробьёвой Анны Сергеевны, действующим на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 01 апреля 2026 г. (резолютивная часть решения объявлена 01 апреля 2026 г.) по делу № А40-240168/25-115-576 Ф, именуемым в дальнейшем «Заказчиком», и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига».

2.1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ:

Результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений.

2.1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

Отчет составлен «14» апреля 2026 года.

2.1.7. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Порядковый номер Отчета об оценке – 572/0426..

2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является домовладение в составе жилого дома площадью 412,8 м², кадастровый №50:20:0050409:1232 и земельного участка площадью 1500 м², кадастровый № 50:20:0050409:77, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д. 206.

Таблица 11. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206	50:20:0050409:77	1500
2	Жилой дом	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д. 206	50:20:0050409:1232	412,8

2.2.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ).

В состав объекта оценки входит жилой дом и земельный участок.

2.2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.03.2026г. № КУВИ-001/2026-39297817;
- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.03.2026г. № КУВИ-001/2026-39297856;
- ✓ Технический паспорт на объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), составленный по состоянию на 15.02.2012г.

2.2.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности Никольской Оксане Николаевне.

Реквизиты Собственника: Никольская Оксана Николаевна (ИНН: 772864849808, ОГРНИП: 317774600511312; СНИЛС нет данных; адрес места регистрации: 117133, г. Москва, ул. Теплый стан, д. 25, корп. 6, кв.121).

Таблица 12. Ограничения и обременения Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
1	Земельный участок, общая площадь 1500 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206, кадастровый номер 50:20:0050409:77	Собственность № 50:20:0050409:77-50/422/2021-2 от 09.02.2021	Ипотека в силу закона № 50:20:0050409:77-50/422/2021-3 от 09.02.2021 Запрещение регистрации № 50:20:0050409:77-50/215/2024-4 от 10.09.2024 Запрещение регистрации № 50:20:0050409:77-50/141/2025-5 от 15.10.2025 Запрещение регистрации № 50:20:0050409:77-50/426/2026-6 от 09.02.2026
2	Жилой дом, общая площадь 412,8 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д.206, кадастровый номер 50:20:0050409:1232	Собственность №50:20:0050409:1232-50/422/2021-2 от 09.02.2021	Ипотека в силу закона №50:20:0050409:1232-50/422/2021-3 от 09.02.2021 Запрещение регистрации №50:20:0050409:1232-50/215/2024-4 от 10.09.2024 Запрещение регистрации №50:20:0050409:1232-50/141/2025-5 от 15.10.2025 Запрещение регистрации №50:20:0050409:1232-50/426/2026-6 от 09.02.2026

2.2.5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Цель оценки — определение рыночной стоимости Объекта оценки.

2.2.6. ВИД СТОИМОСТИ

Вид стоимости – рыночная стоимость. Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, указанного в пункте 1 настоящего Задания на оценку, как наиболее вероятную цену, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная стоимость определяется без учета ограничений и обременений стоимости.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

Таблица 13. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II	Да	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II	Да	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II	Нет	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II	Да	
Дата оценки 3) п.3 ФСО II	«10» апреля 2026 г.	
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

2.2.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ (ЗАДАЧА, НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ) И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Предполагаемое использование результатов (задача) оценки и любые связанные с этим ограничения: рыночная стоимость имущества определяется для установления начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества в рамках дела № А40-240168/25-115-576 Ф Арбитражного суда города Москвы.

2.2.8. ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка проводится по состоянию на «10» апреля 2026 года.

2.2.9. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка проводится с «06» апреля 2026 года по «14» апреля 2026 года.

2.2.10. УКАЗАНИЕ НА СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНА ОБ ОЦЕНКЕ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.2.11. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Осмотр объектов оценки не проводился.

2.2.12. ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Осмотр оцениваемых объектов не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком.

2.2.13. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Отсутствуют.

2.2.14. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СЛУЧАЕВ, УСТАНОВЛЕННЫХ НОРМАТИВНЫМИ ПРАВОВЫМИ АКТАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

2.2.15. УКАЗАНИЕ НА ФОРМУ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

Отчет составляется в форме электронного документа.

2.2.16. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.

2.2.17. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (ПОМИМО ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ)

Оценщику не известны.

2.2.18. ФОРМЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.

Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.

2.2.19. СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Отсутствуют

2.2.20. УКАЗАНИЕ НА НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН, КОТОРЫЕ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ

Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

2.2.21. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет

ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу настоящего Отчета.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирается на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- Осмотр оцениваемых объектов не проводился, фотоматериалы Заказчиком предоставлены Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.

- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды проводится оценка с учетом этих обременений.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
- При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения.
- Заказчик не предоставил информацию, о том, что объект оценки является памятником архитектуры. В рамках данного Отчета Оценщик сделал допущение, что объект оценки на момент определения не является памятником архитектуры.

2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

2.3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Финансовый управляющий Никольской Оксаны Николаевны - Воробьёва Анна Сергеевна, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 01 апреля 2026 г. (резолютивная часть решения объявлена 01 апреля 2026 г.) по делу № А40-240168/25-115-576 Ф.

Реквизиты Заказчика:

Никольская Оксана Николаевна в лице Финансового управляющего Воробьёвой Анны Сергеевны (ИНН: 772619558528, СНИЛС 143-426-193 43, почтовый адрес: 107564, г. Москва, а/я 46, Воробьёвой А.С.).

2.3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, СОТРУДНИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщиком является:

Таблица 14. Сведения об Оценщике.

Ф.И.О. Оценщика:	Докучаева Анастасия Александровна
Должность, занимаемая в оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	Эксперт/оценщик
ИНН	482424055810
СНИЛС	152-732-991 73
Сведения о профессиональном образовании:	<p>Диплом о высшем образовании ФГБОУВПО «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет» №1036050062927 по направлению подготовки «Строительство», профиль «Экспертиза и управление недвижимостью»;</p> <p>Диплом Автономной некоммерческой организации «Современный институт дополнительного профессионального образования» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 622412833896, регистрационный номер: №003071 от 04.12.2020г.;</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №036123-1 от 12.04.2024г., выдан: Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Срок действия с 12.04.2024г. по 12.04.2027г.</p>

Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Действующий член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», регистрационный номер №2913 от 23.07.2021г.
Информация о страховании гражданской ответственности:	Профессиональная ответственность застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/50575/25 от 15.08.2025г., срок действия договора с 16.08.2025г. по 15.08.2026г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	11 лет
Место нахождения оценщика:	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Артемова, д. 3А, кв. 87
Почтовый адрес:	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Артемова, д. 3А, кв. 87
Контактные сведения:	+7 999 750 15 56, адрес электронной почты: 79997501556@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим Оценщик Докучаева Анастасия Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Докучаева Анастасия Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Докучаева Анастасия Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Заключении об оценке.

2.3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

Реквизиты Исполнителя: ООО «Вондига», ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 года, ИНН: 5042128266, КПП: 770301001, адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение П, комнаты 8, 10. р/с 40702810240020003802 ОАО «Сбербанк России» Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/2845548903 от 09.09.2025 г., страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2025 г. по 30.09.2026 г.

ООО «Вондига» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Вондига» 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, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.3.4. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки «01» марта 2026 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщиков недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

- Осмотр оцениваемых объектов не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком.

2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- иметь в наличии действующий квалификационный аттестат оценщика по соответствующим направлениям, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом «Ассоциации «СОО «Экспертный совет»».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности «Ассоциации «СРОО «ЭС». Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков («Ассоциации «СРОО «ЭС») и включен в реестр членов «Ассоциации «СРОО «ЭС». Используемые в настоящем Отчете стандарты «Ассоциации «СРОО «ЭС» не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов «Ассоциации «СРОО «ЭС» обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ. Указанные федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2.6. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности Никольской Оксана Николаевна.

Реквизиты Собственника: Никольская Оксана Николаевна (17 ИНН: 772864849808, ОГРНИП: 317774600511312; СНИЛС нет данных; адрес места регистрации: 117133, г. Москва, ул. Теплый стан, д. 25, корп. 6, кв.121).

Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации. Недвижимые и движимые вещи:

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ, от 03.06.2006 г. № 73-ФЗ, от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ) К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержание права собственности:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

2.7. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положены модели наблюдавшегося ранее экономического поведения людей, имевших дело с имуществом. Принципы оценки имущества могут быть объединены в следующие четыре группы:

- *принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора;*
- *принципы, связанные с производством;*
- *принципы, связанные с рыночной средой;*
- *принцип наиболее эффективного использования.*

Принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора, включают следующие: полезность, замещение и предвидение.

Полезность – это способность актива удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. Полезность для каждого собственника индивидуальна и выражается в способности актива приносить доход его потенциальному владельцу.

Замещение. Принцип замещения гласит, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности. Этот принцип лежит в основе всех трех подходов к оценке любого актива: затратного, рыночного и доходного.

Предвидение – стоимость создается ожиданием выгод, которые могут быть получены в будущем. Это очень важный принцип, определяющий логику любого покупателя-инвестора. Действительно имеет смысл сегодня вкладывать деньги в тот объект, который в будущем гарантирует определенную выгоду, причем будущий доход, пересчитанный к сегодняшнему дню, должен оправдать сегодняшнее вложение. На этом принципе базируется доходный подход.

Принципы, связанные с производством:

Вклад. Стоимость отдельного компонента измеряется его вкладом в стоимость всего объекта собственности или той величиной, которая должна быть вычтена из стоимости всего объекта в случае его отсутствия. Стоимость самого компонента может не равняться величине вклада. Могут быть случаи, когда наличие компонента уменьшает стоимость всего объекта, а не увеличивает.

Сбалансированность. Все факторы производства должны находиться в таком соотношении, чтобы доходы от объекта были максимальны.

Принципы, связанные с рыночной средой. Они включают: соответствие, спрос и предложение, конкуренцию и изменение.

Соответствие. Стоимость объекта создается и сохраняется тогда, когда его характеристики соответствуют потребностям рынка.

Предложение и спрос. Цена собственности растет при увеличении спроса и снижается при увеличении предложения, а когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная стоимость обычно отражает затраты на производство.

Конкуренция. Существуют взаимовлияющие усилия двух или более покупателей по обеспечению покупки, а между продавцами – взаимовлияющие усилия двух или более потенциальных продавцов по совершению продажи. Конкуренция – основа максимизации прибыли и экономического развития. Более высокие, чем обычно, прибыли стимулируют обострение конкуренции.

Изменение. Стоимость объекта не остается постоянной и меняется с течением времени и под воздействием других факторов, влияющих на объект

Принцип наиболее эффективного использования - это синтез принципов всех групп, которые были рассмотрены ранее.

Наиболее эффективное использование. Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

3.1. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

1. заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
3. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
4. выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
5. расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
6. согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки;
7. составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является жилой дом и земельный участок.

Таблица 15. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206	50:20:0050409:77	1500
2	Жилой дом	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д. 206	50:20:0050409:1232	412,8

Оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности Никольской Оксане Николаевне.

Таблица 16. Ограничения и обременения Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Номер и дата государственной регистрации права собственности	Ограничение, обременение прав
1	Земельный участок, общая площадью 1500 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206, кадастровый номер 50:20:0050409:77	Собственность № 50:20:0050409:77-50/422/2021-2 от 09.02.2021	Ипотека в силу закона № 50:20:0050409:77-50/422/2021-3 от 09.02.2021 Запрещение регистрации № 50:20:0050409:77-50/215/2024-4 от 10.09.2024 Запрещение регистрации № 50:20:0050409:77-50/141/2025-5 от 15.10.2025 Запрещение регистрации № 50:20:0050409:77-50/426/2026-6 от 09.02.2026
2	Жилой дом, общая площадь 412,8 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д.206, кадастровый номер 50:20:0050409:1232	Собственность №50:20:0050409:1232-50/422/2021-2 от 09.02.2021	Ипотека в силу закона №50:20:0050409:1232-50/422/2021-3 от 09.02.2021 Запрещение регистрации №50:20:0050409:1232-50/215/2024-4 от 10.09.2024 Запрещение регистрации №50:20:0050409:1232-50/141/2025-5 от 15.10.2025 Запрещение регистрации №50:20:0050409:1232-50/426/2026-6 от 09.02.2026

Цель оценки – определение рыночной стоимости Объекта оценки для установления начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества в рамках дела № А40-240168/25-115-576 Ф Арбитражного суда города Москвы.

Московская область (неофициально — Подмосковье) — один из крупнейших регионов России, обладающий значительным экономическим и культурным потенциалом.

Основные характеристики: Входит в состав Центрального федерального округа. Площадь: 44 329 км². Население: более 8,7 млн человек (2025). Плотность населения: 197,97 чел./км².

Географическое положение: Расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Находится в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит с семью областями: Тверской, Владимирской, Рязанской, Тульской, Калужской, Смоленской и небольшой участок с Ярославской.

Административное устройство: Включает 42 городских округа и 14 муниципальных округов. Административный центр — Москва (не входит в состав области). Часть органов власти расположена в Красногорске.

Природные особенности: Преимущественно равнинный рельеф. Западная часть — холмистые возвышенности. Восточная часть — обширные низменности. Лесистость — 41%. Более 2000 озёр. Свыше 5000 рек. Экономика: Занимает 3-е место по ВРП среди регионов России. Развиты промышленность, сельское хозяйство, наука. Крупнейшие города: Балашиха, Подольск, Химки, Мытищи, Королёв, Люберцы. Население: Преобладает городское население (76,38%). Характерны значительные маятниковые миграции (многие работают в Москве). Основные национальности: русские, украинцы и другие.

Транспортная доступность: Развитая сеть автомобильных дорог. Железнодорожное сообщение. Близость к Москве обеспечивает хорошую транспортную связь.

Московская область является одним из важнейших регионов России, сочетающим развитую промышленность, сельское хозяйство и научный потенциал, при этом тесно интегрированным с Москвой. Посёлок Лесные Поляны расположен в Пушкинском городском округе Московской области, входит в состав сельского поселения Тарасовское. Находится примерно в 5 км от города Пушкино и примыкает к городу Королёв на юге. По границе посёлка с Королёвом течёт река Клязьма.

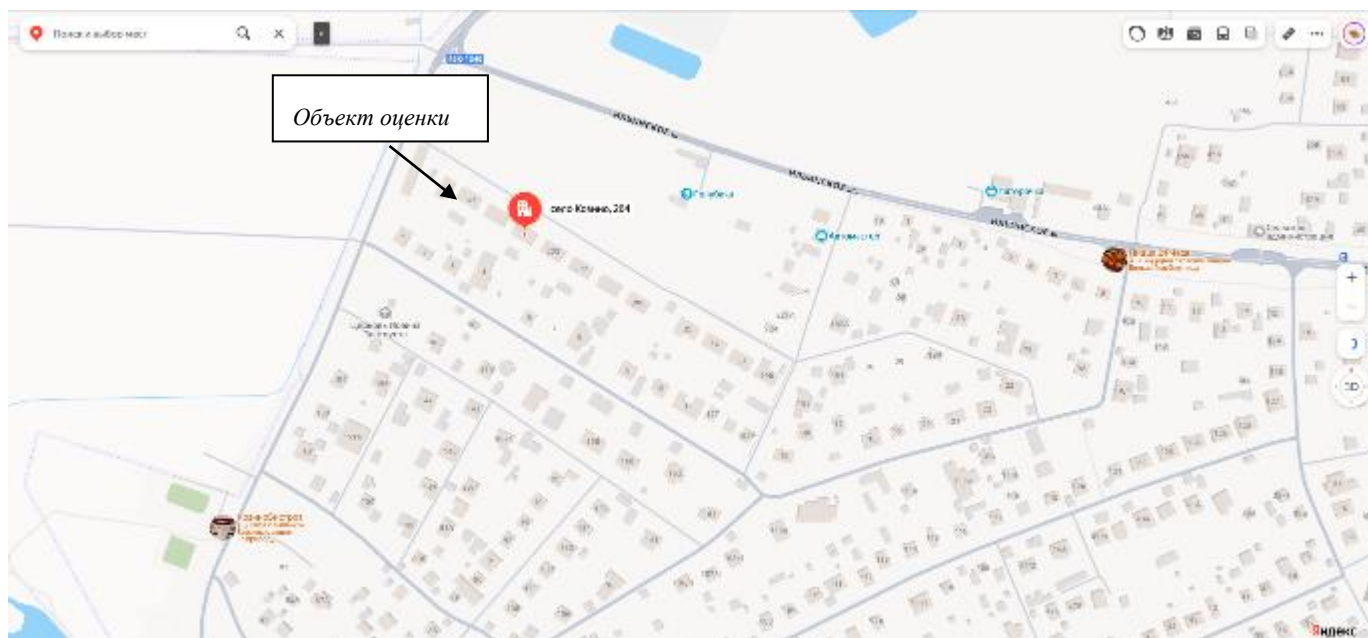
По данным переписи 2010 года, численность населения составляла 4053 человека. По информации на 2021 год, население увеличилось до 4848 человек.

Село Козино расположено в Одинцовском городском округе Московской области. До 2019 года оно относилось к сельскому поселению Ершовское. Географическое положение: Находится на правом берегу реки Москва. Расположено в трёх километрах восточнее Звенигорода. Севернее села проходит Ильинское шоссе. Находится в 23 км от города Одинцово в западно-северо-западном направлении.

Ближайшие населённые пункты: На северо-востоке к селу примыкает деревня Ивановка. Крупнейшие ближайшие населённые пункты: посёлок Горбольницы 45 (3 км на юго-запад), город Звенигород (5 км на запад), село Ершово (5 км на северо-запад). Рядом находятся деревни Дунино (1 км на юго-восток), Грязь (1 км на северо-восток), Сальково (2 км на юг), Синьково (2 км на север), посёлок Мозжинка (2 км на запад).

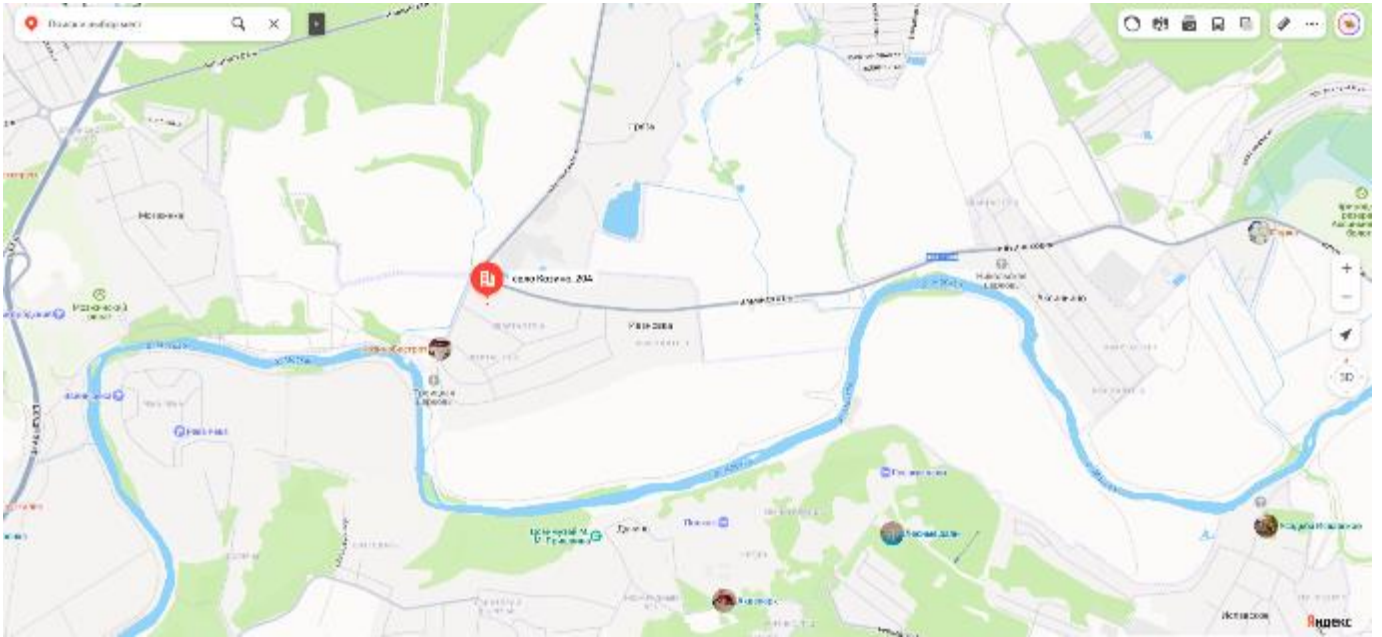
Село характеризуется живописным природным окружением: здесь есть смешанные леса и открытые пространства. В Козино сохранились исторические объекты, например, церковь Троицы Живоначальной, построенная в 2002–2006 годах.

Рисунок №1. Место расположения Объекта оценки на карте Московской области



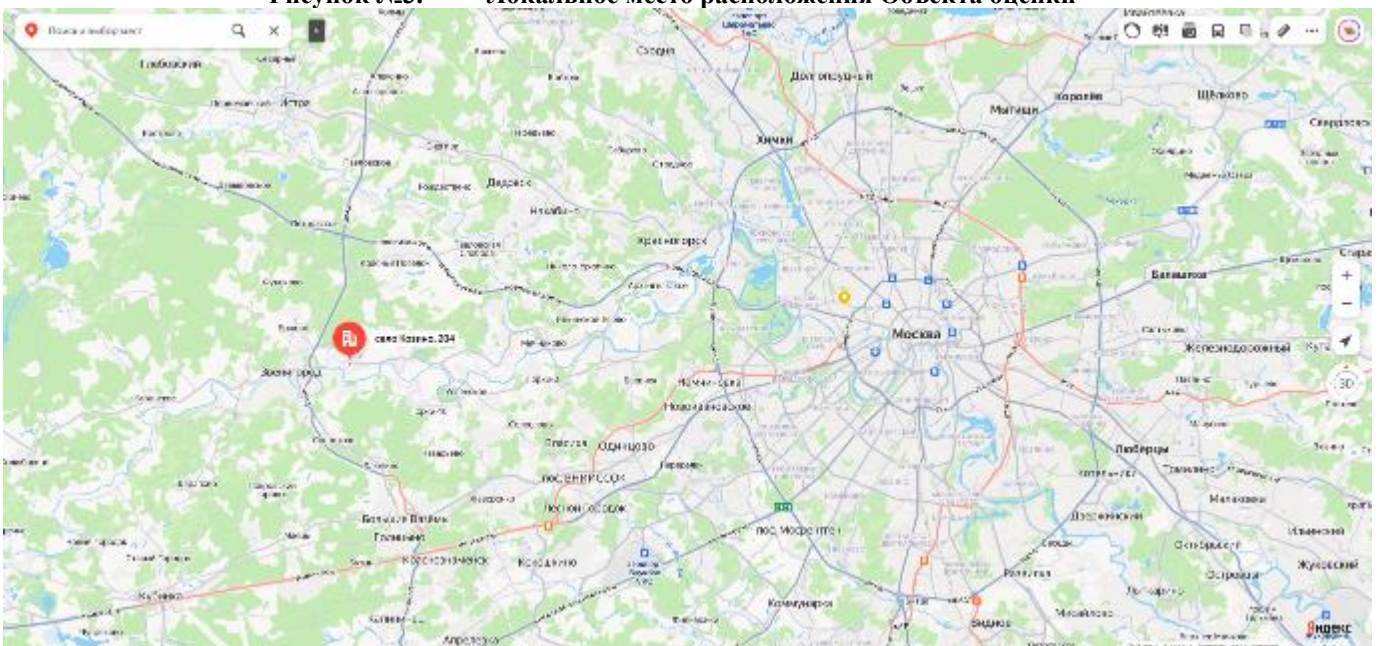
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок №2. Место расположения Объекта оценки на карте Московской области



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок №3. Локальное место расположения Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок №4. Локальное место расположения Объекта оценки

Источник: <https://yandex.ru/maps>

Описание Объекта оценки осуществлялось на основании документов, представленных Заказчиком, а также данные портала Росреестр (источник: <https://rosreestr.ru/>).

Таблица 17. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206
Кадастровый номер	50:20:0050409:77
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь, кв. м.	1500
Рельеф	Ровный
Форма	Правильная 
Качество прав	Собственность № 50:20:0050409:1232-50/422/2021-2 от 09.02.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона №50:20:0050409:1232-50/422/2021-3 от 09.02.2021 Запрещение регистрации №50:20:0050409:1232-50/215/2024-4 от 10.09.2024 Запрещение регистрации №50:20:0050409:1232-50/141/2025-5 от 15.10.2025 Запрещение регистрации №50:20:0050409:1232-50/426/2026-6 от 09.02.2026

Рисунок №5. Данные об объекте оценки (земельный участок). Источник информации: данные <https://pkk5.rosreestr.ru>

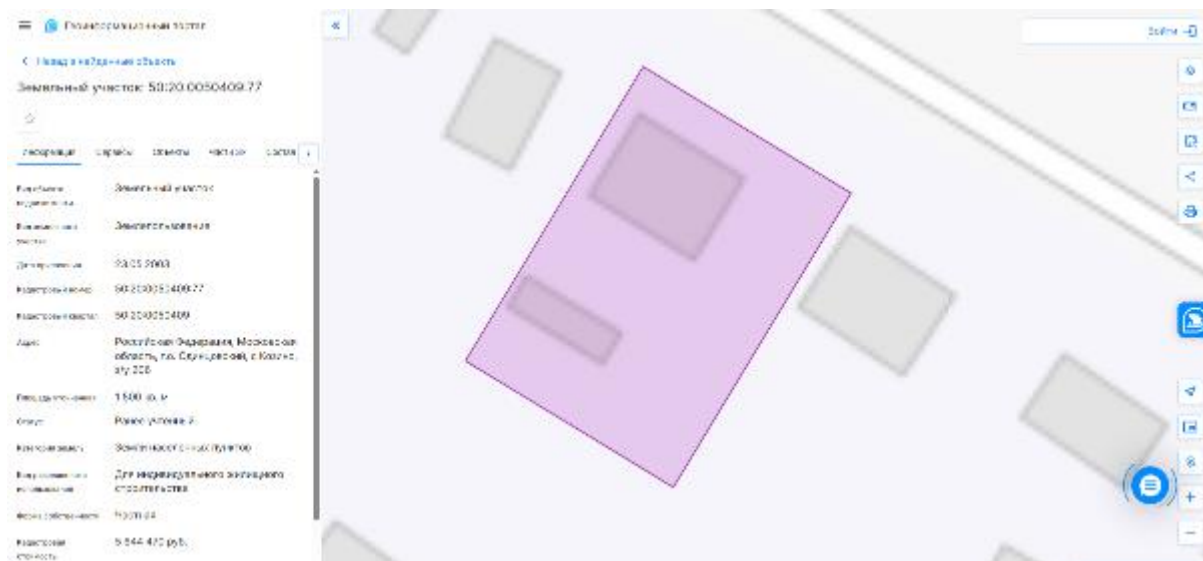
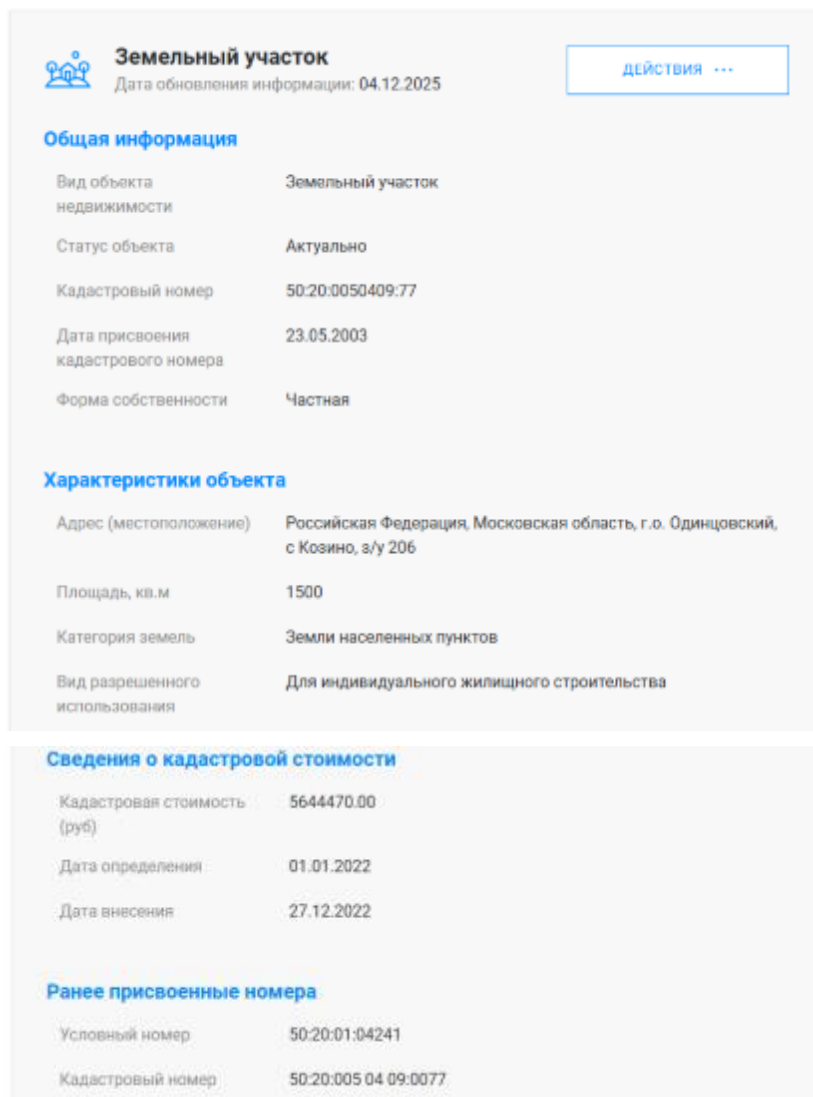


Рисунок №6. Данные об объекте оценки (земельный участок). Источник информации: данные <https://rosreestr.ru>




Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:20:0050409:77-50/422/2021-2 от 09.02.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 50:20:0050409:77-50/422/2021-3 от 09.02.2021
	Запрещение регистрации № 50:20:0050409:77-50/215/2024-4 от 10.09.2024
	Запрещение регистрации № 50:20:0050409:77-50/141/2025-5 от 15.10.2025
	Запрещение регистрации № 50:20:0050409:77-50/426/2026-6 от 09.02.2026

Таблица 18. Количественные и качественные характеристики жилого дома

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Жилой дом
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д. 206
Качество подъездных путей	Хорошее
Кадастровый номер	50:20:0050409:1232
Общая площадь, кв. м	412,8
Этажность здания	3 этажа
Материал стен	Кирпичные
Год постройки	2012
Физическое состояние	Хорошее
Уровень отделки	Комфортный ремонт
Наличие хозяйственных построек	Есть. Общая площадь: 100 м ² . Материал стен: Полноценный сруб. Веранда с мангалом имеет теплый пол. Имеется вывод воды на террасе к мангалу, бойлер для нагрева воды.
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение (скважина), канализация (центральная), отопление (газовое)
Качество прав	Собственность № 50:20:0050409:77-50/422/2021-2 от 09.02.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 50:20:0050409:77-50/422/2021-3 от 09.02.2021 Запрещение регистрации № 50:20:0050409:77-50/215/2024-4 от 10.09.2024 Запрещение регистрации № 50:20:0050409:77-50/141/2025-5 от 15.10.2025 Запрещение регистрации № 50:20:0050409:77-50/426/2026-6 от 09.02.2026

Фотоматериалы оцениваемого жилого дома с имеющейся хозяйственной постройкой представлены в приложении №1 настоящего отчета.

Рисунок №7. Данные об объекте оценки (жилой дом). Источник информации: данные <https://rosreestr.ru>

 Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 04.12.2025		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	50:20:0050409:1232	
Дата присвоения кадастрового номера	25.04.2014	
Форма собственности	Частная	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д. 206	
Площадь, кв.м	412.8	
Назначение	Жилой дом	
Количество этажей	3	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год завершения строительства	2012	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	18707584.45	
Дата определения	01.01.2023	
Дата внесения	30.11.2023	
Ранее присвоенные номера		
Условный номер	50-50-49/006/2012-247	
Инвентарный номер	176.057-08428	
Условный номер	50-50-49/006/2012-247	
Инвентарный номер	176.057-08428	

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:20:0050409:1232-50/422/2021-2 от 09.02.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 50:20:0050409:1232-50/422/2021-3 от 09.02.2021
	Запрещение регистрации № 50:20:0050409:1232-50/215/2024-4 от 10.09.2024
	Запрещение регистрации № 50:20:0050409:1232-50/141/2025-5 от 15.10.2025
	Запрещение регистрации № 50:20:0050409:1232-50/426/2026-6 от 09.02.2026

3.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

3.3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.03.2026г. № КУВИ-001/2026-39297817;
- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.03.2026г. № КУВИ-001/2026-39297856;
- ✓ Технический паспорт на объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), составленный по состоянию на 15.02.2012г.

3.3.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

- ✓ Налоговый кодекс РФ.
- ✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- ✓ Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- ✓ Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- ✓ Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- ✓ Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- ✓ Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- ✓ Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- ✓ Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

3.3.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- ✓ Коростылев С.П., «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, М., Русская Деловая Литература, 1998.
- ✓ Грязнова А. Г., Федотова М. А., «Оценка недвижимости», Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2008;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.

- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.
- ✓ «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025)».

3.3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- ✓ Интернет-ресурсы: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://statrielt.ru> и др.

3.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки основан на научном методе, и применим к решению широкого круга оценочных задач. Основными этапами определения стоимости Объекта оценки являются:

1. Подготовка информации для проведения оценки

1.1. Анализ полученных документов на предмет полноты и достаточности информации. Выявление специфических особенностей Объекта (-ов) оценки.

1.2. Сбор и анализ внешней информации, необходимой для оценки. Обзор региона (экономический, территориальный, экологический, политический, правовой и т.д.), анализ рынка, к которому относится Объект оценки и т.д.

2. Анализ наиболее эффективного использования.

3. Выбор подходов и методов оценки.

4. Расчет рыночной стоимости объекта (-ов) в рамках затратного подхода.

5. Расчет рыночной стоимости объекта (-ов) в рамках сравнительного подхода

6. Расчет рыночной стоимости недвижимого (-ов) имущества в рамках доходного подхода

7. Анализ полученных на основе трех подходов результатов с целью выявления наиболее/наименее достоверных. Согласование результатов.

При согласовании результатов расчета стоимости Объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в Задании на оценку, а также выводы Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Производится обоснование выбранного Оценщиком способа согласования, допущений и использованной информации. В случае применения для согласования процедуры взвешивания, производится обоснование выбора использованных весов.

8. Составление Отчета об оценке.

В качестве последнего этапа Оценщик пишет Отчет о своих выводах и суждениях и передают Заказчику.

В рамках настоящего Отчета при выполнении работ по определению рыночной стоимости Объекта оценки были использованы:

- ✓ Затратный подход (отказ от использования)

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

- ✓ Доходный подход (отказ от использования);

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

- ✓ Сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на определении статистическим выборочным методом рыночной стоимости недвижимого имущества на вторичном рынке на дату оценки в месте оценки.

3.4.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

На ценность того или иного объекта недвижимости существенно влияют различные группы факторов:

Таблица 19. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости¹

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	<ul style="list-style-type: none"> ✓ состояние мировой экономики; ✓ экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; ✓ финансовое состояние предприятий.
	Факторы спроса	<ul style="list-style-type: none"> ✓ уровень занятости; ✓ платежеспособность; ✓ наличие адекватных источников финансирования; ✓ ставки процента и аренды; ✓ издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	<ul style="list-style-type: none"> ✓ площадь продаваемой земли; ✓ число объектов, выставленных на продажу; ✓ затраты на строительство; ✓ доходность девелопера; ✓ финансирование, налоги
Социальные		<ul style="list-style-type: none"> ✓ базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; ✓ тенденции изменения численности населения, омоложение или старение; ✓ стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		<ul style="list-style-type: none"> ✓ налоговая, финансовая политика; ✓ предоставление разного рода льгот; ✓ контроль землепользования, ставок арендной платы; ✓ зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; ✓ строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; ✓ услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т. д.; ✓ правовые нормы и правила.

¹ Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

3.4.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ДАТЕ ОЦЕНКИ³**О текущей ценовой ситуации по состоянию на 28 января 2026 года⁴**

На неделе с 20 по 26 января 2026 года инфляция замедлилась до 0,19% н/н. На продовольственные товары темпы роста цен снизились до 0,37% н/н, в том числе на продукты питания за исключением плодоовощной продукции до 0,24% н/н, на плодоовощную продукцию – до 1,95% н/н. В сегменте непродовольственных товаров снижение цен на -0,02% н/н, в секторе наблюдаемых услуг¹ замедление роста цен до 0,22% н/н.

Потребительская инфляция с 20 по 26 января

1. На неделе с 20 по 26 января 2026 года темпы роста потребительских цен снизились до 0,19% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,37% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию – до 2,0% н/н. Снизились темпы роста цен на картофель (до 1,6% н/н), овощи «борщевого» набора, огурцы (4,6% н/н), помидоры (1,8% н/н), а также бананы (0,4% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции замедление роста цен до 0,2% н/н. Снизились цены на масло сливочное (-0,3% н/н) и масло подсолнечное (-0,2% н/н), подешевела свинина (-0,5% н/н), ускорилось удешевление мяса кур (-0,4% н/н). Снизились темпы роста цен на хлеб (0,3% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,02% н/н. Подешевела одежда (на -0,2% н/н), а также электро- и бытовые приборы (на -0,6% н/н). Цены на легковые автомобили практически не изменились (0,01% н/н): стабильны цены на отечественные автомобили (0,0% н/н), на иномарки динамика цен составила 0,02% н/н. Цены на бензин практически не изменились (0,01% н/н), на дизельное топливо – выросли на 0,03% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 20 по 26 января 2026 года темпы роста цен снизились до 0,22% н/н. Подешевели поездки на отдых в ОАЭ (-4,3% н/н) и на отдых на Черноморское побережье России (-3,3%). Замедлился рост цен на услуги санаториев (до 0,4% н/н), на услуги по восстановлению зуба пломбой (до 0,6% н/н), на мойку автомобиля (0,7% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 20 по 26 января на мировых рынках продовольствия цены выросли на 1,1% (+1,5% неделей ранее). В годовом выражении в январе продовольственные товары подорожали на 0,4% г/г.

На отчетной неделе возобновилось увеличение цен на пальмовое масло (+1,0%) и говядину (+1,4%). Вторую неделю подряд растет стоимость пшеницы в США (+2,4%) и во Франции (+1,1%), кукурузы (+1,1%), сахарсырца (+0,5%), соевых бобов (+0,8%), соевого масла (+2,5%) и свинины (+0,6%). После стабилизации на прошлой неделе подешевел белый сахар (-2,0%).

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 1,7% (+1,8% на прошлой неделе) в связи с ростом котировок азотных удобрений (+3,5%). Цены на смешанные удобрения сохранились на уровне прошлой недели. В годовом выражении в январе удобрения подорожали на 10,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены изменялись в диапазоне от -0,5% до +0,4% (от -0,9% до +0,2% неделей ранее). Отмечается снижение стоимости железной руды (-0,4%) и металлопроката (-0,5%). Подорожал металлолом (+0,4%), а стоимость арматуры осталась неизменной. В годовом выражении в январе черные металлы подорожали в среднем на 3,7% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов рост цен составил 3,8% (стабилизация неделей ранее) на фоне увеличения стоимости алюминия (+2,6%), меди (+3,6%) и никеля (+5,1%). В годовом выражении в январе цены на цветные металлы увеличились на 25,5% г/г.

³ <https://statrelt.ru>

⁴ Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/download/4b4b37e79b65a6a49631c42f39e327e2/2025_12_03.pdf

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 20 ПО 26 ЯНВАРЯ (РОССТАТ)

	2026 год на 26 янв		2025 год	
	к/к	20 - 26 янв	декабрь (к/к)	январь (к/к)
Индекс потребительских цен	6,43	0,19	0,32	1,23
Продовольственные товары	5,81	0,37	0,43	1,33
- без плодоовощной продукции	7,34	0,24	0,28	1,12
- плодоовощная продукция	-0,81	1,95	1,56	2,68
Непродовольственные товары	3,46	-0,02	0,34	0,42
- без бензина	2,26	-0,02	0,47	0,39
- бензин автомобильный	11,65	0,01	-0,43	0,62
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	14,14	0,22	0,63	2,04
		20 - 26 янв	декабрь (к/к)	январь (к/к)
Основные социально значимые продовольственные товары				
Мясо и птица				
Говядина		1,00	0,96	1,77
Баранина		0,36	0,32	0,21
Куры		-0,35	0,22	0,70
Свинина		-0,45	-1,04	1,00
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука				
Хлеб		0,30	0,72	1,08
Крупа гречневая		0,20	-1,01	-0,41
Мука		0,13	0,87	1,13
Пшеница		0,02	-0,98	1,23
Рис		-0,17	-1,06	0,08
Прочие продовольственные товары				
Вермишель		0,55	0,21	0,43
Кефир		0,45	-	-
Яйца		0,36	0,67	0,54
Рыба		0,20	0,59	2,52
Чай		0,16	-0,15	0,95
Молоко		0,12	0,30	1,48
Соль		0,07	-0,03	1,20
Сахар		0,05	-2,18	0,53
Масло подсолнечное		-0,20	0,32	2,01
Масло сливочное		-0,26	-0,71	1,25
Детское питание				
Консервы фруктово-ягодные		0,40	0,34	0,61
Консервы мясные		0,38	0,14	-0,12
Смеси сухие молочные		0,08	0,72	0,06
Консервы овощные		-0,18	-0,24	-0,09
Плодоовощная продукция				
Огурцы		4,59	22,72	7,74
Томаты		1,82	-6,42	-0,04
Морковь		1,74	1,07	1,45
Капуста		1,66	1,17	3,58
Картофель		1,63	3,90	3,46
Яблоки		1,26	1,56	4,28
Лук		0,53	3,92	4,37
Отдельные непродовольственные товары				
Медикаменты		0,21	0,86	0,65
Строительные материалы		0,06	0,08	0,46
Автомобиль иностранный		0,02	0,32	0,21
Бензин		0,01	-0,43	0,62
Автомобиль отечественный		0,00	1,53	1,90
Отдельные услуги				
Бытовые		0,53	1,09	1,51
Регулируемые		0,39	0,35	2,39
Туристические		-1,37	1,20	1,53

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 20 ПО 26 ЯНВАРЯ

	2025-2026 гг.									25/24
	с начала месяца	25.01.2025	20.01.2026	20-26 янв	13-19 янв	январь (с нач. года)	январь (я/г)	январь (м/м)	декабрь (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,1	192	188	2,4	1,5	3,1	-5,1	-1,7	-2,7	-6,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	0,7	225	222	1,1	0,6	0,7	-6,7	0,3	0,8	-2,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,7	169	167	1,1	1,1	-2,7	-8,9	-2,8	1,9	3,9
Белый сахар (Мексиканская биржа фьючерс), долл./т	-3,1	414	423	-2,0	0,1	-3,1	-15,1	-1,0	1,4	-16,4
Сахар-сырец (Мексиканская биржа фьючерс), долл./т	-1,5	326	325	0,5	0,5	-1,5	-21,9	-0,7	1,8	-18,2
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,4	390	387	0,8	3,1	1,4	2,4	-2,6	-3,7	-5,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	11,0	1188	1159	2,5	3,9	11,0	16,5	1,6	0,3	10,9
Канадский рапс (Мексиканская биржа фьючерс), долл./т	9,9	472	460	2,7	3,2	9,9	2,0	2,4	-3,4	3,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	2,1	1011	1001	1,0	-0,3	2,1	3,7	0,4	-0,3	9,4
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,0	7994	7885	1,4	-1,6	5,0	32,1	4,9	5,3	26,4
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,8	1948	1937	0,6	4,3	3,8	5,6	4,0	4,5	8,4
Индекс продовольственных цен ФАО										
m/m	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,6	-
y/y	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,3	4,8
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-2,0	615	615	0,0	-0,4	-2,0	6,1	0,3	-8,0	23,2
Растные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	11,6	432	417	3,5	4,0	11,6	15,4	9,5	-2,5	24,4
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Чикаго), долл./т	-0,9	106	107	-0,4	-0,7	-0,9	6,9	0,3	2,3	-7,6
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	1,5	374	373	0,4	-0,3	1,5	8,8	1,6	3,5	-8,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-0,6	560	560	0,0	-0,9	-0,6	0,4	0,4	3,1	-5,4
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	1,6	458	460	-0,5	0,2	1,6	-1,3	1,9	-0,5	-10,7
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	6,8	3199	3118	2,6	-0,8	6,8	20,8	6,9	2,6	7,4
Медь (фьючерс LME), долл./т	6,2	13241	12779	3,6	-1,6	6,2	42,0	9,4	8,9	7,6
Никель (фьючерс LME), долл./т	11,0	18371	17472	5,1	2,9	11,0	13,7	17,9	1,8	-10,6

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКВЫ В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2025 ГОДА⁵

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Ноябрь 2025 г.	В % к		Январь- ноябрь 2025 г. в % к январю- ноябрю 2024 г.	Справочно:		Январь- ноябрь 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.
		ноябрю 2024 г.	октябрю 2025 г.		ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	111,5	118,9	104,8	121,1 ²⁾	108,0 ²⁾	118,1 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	33 533,4	153,3	106,7	119,0	93,9 ²⁾	106,0 ²⁾	104,1 ²⁾
обрабатывающие производства	1 024 870,1	89,6	91,1	99,8	112,9 ²⁾	110,9 ²⁾	109,8 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	136 441,6	121,7	122,5	110,6	112,1 ²⁾	118,3 ²⁾	110,4 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	28 339,1	114,5	105,4	119,1	126,8 ²⁾	111,0 ²⁾	114,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	214 520,3	107,0	97,1	112,8	101,2 ³⁾	109,0 ³⁾	93,8 ³⁾

¹⁾ Здесь и далее индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по вид экономической деятельности 2018 базисного года.

²⁾ Данные скорректированы за 2024 г. в связи с внесенным респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получением годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2024 г. (см. «Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470»).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 № 544).

	Ноябрь 2025 г.	В % к		Январь- ноябрь 2025 г. в % к январю- ноябрю 2024 г.	Справочно:		Январь- ноябрь 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.
		ноябрю 2024 г.	октябрю 2025 г.		ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	577,0	151,5	115,0	117,7	60,8	48,8	74,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	698 568,7	101,7	99,0	100,8	102,3	100,5	105,6
Оборот общественного питания, млн рублей	84 885,3	119,6	91,7	122,0	115,7	97,2	120,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	396 496,5	103,9	98,1	101,9	101,7	95,5	104,6
Индекс потребительских цен, %	x	104,6	100,2	107,5	109,4	101,3	109,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	11,4	87,8	100,4	x	56,7	96,4	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁾							
номинальная, рублей	173 747,6	114,5	104,8	112,8	111,8	104,0	115,9
реальная, %	x	108,4	104,6	104,7	102,1	103,5	106,4

¹⁾ Данные за октябрь 2025 г., октябрь 2025 г. к октябрю 2024 г., октябрь 2025 г. к сентябрю 2025 г., январь-октябрь 2025 г. к январю-октябрю 2024 г., октябрь 2024 г. к октябрю 2023 г., октябрь 2024 г. к сентябрю 2024 г., январь-октябрь 2024 г. к январю-октябрю 2023 г.

По данным на 2025 год, социально-экономическая ситуация в Московской области характеризуется положительной динамикой по ключевым показателям.

Промышленность. В I квартале 2025 года индекс промышленного производства вырос на 5,2% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года. Объем отгруженной продукции промышленных предприятий достиг 1,7 трлн рублей, что на 17,4% больше, чем в январе-марте 2024 года. Доля продукции обрабатывающих отраслей составила 88,4% в общем объеме отгрузки.

Значительный рост зафиксирован в производстве электрооборудования (+34,7%), готовых металлических изделий (+21,3%) и химических веществ и продуктов (+10,7%).

Строительство. Отмечен рост деловой активности в сфере строительства, преимущественно за счёт увеличения объёмов строительства и капитального ремонта зданий, а также специализированных работ. Объём строительных работ вырос на 4,1% к I кварталу 2024 года и составил 127,5 млрд рублей.

Транспорт. Грузоперевозки автомобильным транспортом крупных и средних организаций за январь–март 2025 года достигли 13,4 млн тонн, что на 11,3% больше, чем за аналогичный период 2024 года. Грузооборот превысил 4 млрд тонно-километров, увеличившись на 19,8%.

Торговля. Розничный товарооборот региона вырос на 1,9% и составил 1,1 трлн рублей в I квартале 2025 года. Оборот оптовой торговли увеличился на 2,1% до 3,2 трлн рублей.

Услуги. Объём платных услуг населению достиг 259,6 млрд рублей, показав прирост на 2,1%.

Заработная плата. Среднемесячная заработная плата в январе–феврале 2025 года приблизилась к 105 тысячам рублей, что составляет 119,1% к уровню января–февраля 2024 года.

Безработица. Численность официально зарегистрированных безработных остаётся стабильно низкой.

Бюджет. По данным на март 2025 года, исполнение бюджета Московской области в январе–марте по доходам составило 274,3 млрд рублей (22,8% плана), по расходам — 268,2 млрд рублей (20,8%), с профицитом в размере 6,1 млрд рублей. Бюджет сохраняет социальную направленность: доля расходов на социальную сферу составляет 59,9% от общей суммы расходов.

Среди вызовов отмечался рост потребительских цен.

Социально-экономическое развитие Московской области

2

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	в % к соотв. уровню предыдущего года		
	ЯНВАРЬ–НОЯБРЬ 2023 ГОДА	ЯНВАРЬ–НОЯБРЬ 2024 ГОДА	ЯНВАРЬ–НОЯБРЬ 2025 ГОДА
Индекс промышленного производства	117,2	109,9	102,5
Справочно: по обрабатывающим производствам	119,0	110,3	103,3
Строительство	93,9	99,2	104,8
Инвестиции (январь–сентябрь)	109,0	107,6	110,7
Розничная торговля	108,9	109,7	101,3
Платные услуги	102,8	105,1	102,2
Заработная плата (январь–октябрь) Справочно: рублей	115,8 79 318,6	119,1 94 618,1	118,1 111 932,0
Реальная заработная плата (январь–октябрь)	107,5	110,5	108,6
Уровень безработицы по МОТ, % к численности рабочей силы (в возрасте 15 лет и старше), (в среднем за сентябрь–ноябрь)	2,5	1,6	2,1

Позиция Московской области по основным показателям социально-экономического положения в сравнении с регионами РФ в январе-ноябре 2025 года

3



О социально-экономическом положении в г. Москва на 1 января 2026 г.⁶

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 274 285 человека.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за октябрь – декабрь 2025 г. составила 7 346,2 тыс. человек, в их числе 7 285,5 тыс. человек или 99,2% были заняты в экономике и 60,7 тыс. человек (0,8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу декабря 2025 г. составила 16 341 человек, из них 11 607 человек имели статус безработного, из них 9 987 человек получали пособие по безработице. На конец декабря 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

В декабре 2025 г. признано безработными 3 606 человек (численность безработных увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 506 человек). Численность трудоустроенных безработных в декабре 2025 г. увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 72 человека и составила 1 258 человек.

К концу декабря 2025 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,26 человека.

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2025 г. по сравнению с январем-декабрем 2024 г. составил 104,0%, в декабре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2025 г. – 105,9%.

В январе-декабре 2025 г. по сравнению с январем-декабрем 2024 г. индекс потребительских цен составил 107,1%, в том числе на продовольственные товары – 106,4%, непродовольственные товары – 102,4%, услуги – 111,9%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в декабре 2025 г. составила 8 703,43 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с прошлым месяцем на 0,7%, с декабрем 2024 г. увеличилась на 1,4%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2026 год Постановлением Правительства Москвы от 11 ноября 2025 г. № 2665-ПП, составила в расчете на душу населения – 25 342 рублей, для трудоспособного населения – 28 940 рубля, для пенсионеров – 18 971 рублей, для детей – 21 903 рубля.

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2026 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2026 г. в размере 39 730 рублей.

⁶ Источник: <https://mtuf.ru/upload/iblock/69d/69d8a4afd6ac9ec43ba48b7ad8640026.pdf?ysclid=mnrg0bymvr725896578>

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в ноябре 2025 г. составила 171 302,2 рублей и увеличилась по сравнению с ноябрем 2024 г. на 13,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2025 г. составила 108,8% к уровню ноября 2024 г.

На 1 января 2026 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 116 511 единиц.

В декабре 2025 года зарегистрировано 5,6 тыс. организаций (в декабре 2024г. – 6,8 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 5,2 тыс. (в декабре 2024 г. – 5,4 тыс. организаций).

В январе-ноябре 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 7 720,5 млрд рублей (10,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 10 721,0 млрд рублей, 4,8 тыс. организаций – убыток на сумму 3 000,5 млрд рублей).

На 1 декабря 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 109 606,4 млрд рублей, из неё просроченная – 2 563,8 млрд рублей или 2,3% от общей суммы задолженности (на 1 декабря 2024 г. – 2,1%, на 1 ноября 2025 года – 2,4%).

Кредиторская задолженность на 1 ноября 2025 г. составила 52 149,8 млрд рублей, из неё просроченная – 2,369,3 млрд рублей или 4,5 % от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 декабря 2024 г. – 4,0%, на 1 ноября 2025 г. – 4,7%).

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2025 г. составила 47 952,6 млрд рублей, из неё просроченная – 2 963,8 млрд рублей или 6,2% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 декабря 2024 г. – 5,4%, на 1 ноября 2025 г. – 6,6%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец декабря 2025 г. составила 38,0 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 16,2 млн рублей (на 29,9%).

На конец декабря 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала.

3.4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта, той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным

для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость - это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);
- рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Таблица 20. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Оцениваемое домовладение относится к вторичному рынку жилья.

3.4.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Рынок загородной недвижимости Москвы и Подмосковья: Итоги 2025 года и прогноз на 2026 год⁷

Прошедший 2025 год стал периодом структурной трансформации для рынка загородной недвижимости Московского региона. После бурного роста в предыдущие годы, сектор столкнулся с серьезными макроэкономическими вызовами: ужесточением денежно-кредитной политики, высокой инфляцией издержек и кардинальными изменениями в ипотечном кредитовании. Введение эскроу-счетов для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и сворачивание широких льготных программ обозначили конец эпохи «дешевых денег» и заставили участников рынка — от девелоперов до частных покупателей — адаптироваться к новой реальности.

Ключевым фактором влияния стала беспрецедентно высокая ключевая ставка Центрального Банка, которая к концу года сделала рыночную ипотеку практически недоступной для массового потребителя. Это привело к существенному охлаждению спроса, однако, парадоксальным образом, не вызвало обвала цен на первичном рынке. Напротив, себестоимость строительства продолжала толкать цены вверх, создавая разрыв между ожиданиями покупателей и возможностями продавцов.

Данный отчет представляет собой комплексный анализ итогов 2025 года, основанный на данных ведущих аналитических агентств (Knight Frank, BARNES, ЦИАН, Инком-Недвижимость), и содержит экспертный прогноз развития ситуации на 2026 год.



Обзор рынка: Общие тенденции и структура предложения

В 2025 году рынок продемонстрировал разнонаправленную динамику в сегментах первичного и вторичного жилья. Общий объем предложения на первичном рынке загородной недвижимости Московской области достиг отметки в 61 800 лотов. Это свидетельствует о значительном росте экспозиции на 39% по сравнению с предыдущим периодом. Однако детальный анализ структуры этого роста выявляет тревожную тенденцию: увеличение объема произошло преимущественно за счет низколиквидных активов.

Структура первичного предложения (2025):

- 89% — Участки без подряда (УБП)
- 10% — Коттеджи и участки с подрядом (УСП)
- 1% — Блокированная застройка (таунхаусы, дуплексы)

⁷ Источник: <https://freedom-realty.ru/blog/zagorodnaya-nedvizhimost/analiticheskiy-otchet-rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-moskvy-i-podmoskovya-itogi-2025-goda/>

Рост числа участков без подряда составил 52%, что говорит о попытке девелоперов минимизировать риски и вывести на рынок наиболее простой продукт в условиях неопределенности. В то же время, предложение готовых коттеджей сократилось на 23% на первичном рынке, что формирует дефицит качественного готового жилья «под ключ».

На вторичном рынке ситуация противоположная: за год экспозиция сократилась практически вдвое — на 47%, составив 78 790 объектов. Вымывание ликвидного предложения происходит быстрее, чем пополнение базы новыми объектами. Количество коттеджей в продаже от собственников снизилось на 32%, что поддерживает цены на качественные дома, несмотря на общее падение спроса.

Динамика продаж и спроса

Покупательская активность в 2025 году находилась под сильным давлением финансовых факторов. Если первое полугодие демонстрировало инерционный спрос, то во втором полугодии произошло резкое охлаждение. По оценкам экспертов, спрос во второй половине года упал на 20–25%, а в годовом исчислении снижение составило около 15%.

Основными причинами снижения активности стали:

Запретительные ставки по ипотеке - Рыночные ставки превысили психологический барьер, сделав покупку в кредит нецелесообразной для большинства граждан.

Сокращение льготных программ- Завершение массовой льготной ипотеки отсекло значительный пласт покупателей комфорт-класса.

Рост цен - Подорожание готовых объектов опережало рост реальных доходов населения.

Изменился и портрет покупателя. Сделки стали более «длинными» и сложными. Возросла доля покупателей с «живыми» деньгами (наличные, средства от продажи городской недвижимости), которые диктуют свои условия и требуют дисконта, особенно на вторичном рынке. В элитном сегменте наблюдается высочайшая избирательность: клиенты готовы платить премию за новые, современные проекты, игнорируя морально устаревшие особняки начала 2000-х годов.

Ценовая динамика

Несмотря на падение спроса, 2025 год ознаменовался парадоксальным ростом цен, особенно в первичном сегменте. Московская область стала лидером по росту цен на загородную недвижимость среди всех регионов РФ. Этот рост обусловлен инфляцией издержек (стройматериалы, логистика, рабочая сила) и переходом на проектное финансирование (эскроу).

Таблица 1. Сравнение ценовой динамики по сегментам (2025 г.)

Сегмент рынка	Динамика цен (год к году)	Комментарий
Первичный рынок (коттеджи)	+30% ... +33%	Рост себестоимости, дефицит предложения
Вторичный рынок (коттеджи)	-7% ... -15%	Коррекция переоцененных объектов, торг
Премиум (готовые дома)	+30%	Высокий спрос на готовое качество
Комфорт-класс	+10%	Инфляционный рост
Земельные участки	+10%	Наиболее доступный код и сегмент

Средняя стоимость лота на вторичном загородном рынке зафиксировалась на уровне 7,6 млн рублей. Однако региональные различия колоссальны. В отдаленных и экологически чистых районах (например, Лотошино) зафиксирован рост цен до 11,5%, что объясняется эффектом низкой базы и спросом на "дальние дачи". В то же время, в дорогих и насыщенных предложением локациях ближнего пояса (Подольск, Красногорск) наблюдалась коррекция цен вниз, местами достигающая 36%, что свидетельствует о перегретости этих рынков в предыдущие годы.

Предложение и строительство

Строительная отрасль в 2025 году работала в условиях жесткого давления. С одной стороны, объем строящегося жилья в регионе достиг внушительных 121 млн кв. м (+7 млн кв. м за год). С другой стороны, девелоперы заняли выжидательную позицию. За 11 месяцев 2025 года был дан старт всего 22 новым проектам, что на 35% меньше, чем в 2024 году.

Средняя цена квадратного метра в новостройках Подмосковья выросла на 15%, достигнув 219 тыс. рублей за кв. м. Застройщики вынуждены закладывать в цену риски инфляции и стоимость проектного финансирования. Введение обязательных эскроу-счетов в ИЖС с марта 2025 года также сыграло свою роль, «обелив» рынок, но увеличив финансовую нагрузку на небольших подрядчиков, многие из которых были вынуждены уйти с рынка или сократить объемы.

Ипотека и финансирование

Ипотечный рынок в сегменте загородной недвижимости в 2025 году пережил настоящий шторм. Средняя ставка по рыночным программам на строительство дома (ИЖС) к концу года достигла заградительного уровня в 20,8%. Реакция рынка была мгновенной и болезненной.

«Спрос на ипотеку в сегменте ИЖС за год упал в 4 раза. Если ранее доля ипотечных сделок достигала 60-70%, то к концу 2025 года она снизилась до 15-20%. Выдачи ипотеки на частные дома сократились более чем на 50% в количественном выражении». — По данным аналитических отчетов ЦИАН и ДОМ.РФ.

Единственным драйвером, удерживающим рынок от полной остановки, оставалась «Семейная ипотека», однако ужесточение лимитов и условий выдачи во второй половине года снизило и ее эффективность. Введение механизма эскроу, призванного защитить средства дольщиков, в краткосрочной перспективе привело к кассовым разрывам у подрядчиков и росту конечной стоимости домовладений.

Элитный сегмент (Premium & Deluxe)

Сегмент элитной недвижимости традиционно демонстрирует большую устойчивость к кризисам, однако 2025 год внес коррективы и сюда. Согласно данным консалтинговых компаний Knight Frank и BARNES Moscow, первичный рынок элитного жилья показал рост предложения на 34–35% (до 550 лотов), что связано с выходом новых очередей в знаковых поселках.

При этом количество сделок упало на 38%. Покупатели в высоком бюджете стали крайне избирательны, предпочитая инвестировать только в проекты с безупречной концепцией и инфраструктурой. Наблюдается четкое разделение ценовых трендов:

Коттеджи Premium (первичный рынок) - средняя цена 199–229 млн рублей (+11–29%). Рост обусловлен вымыванием дешевых лотов и выходом дорогих новинок.

Коттеджи Deluxe - средняя цена достигла 1,2 млрд рублей. Это штучный товар, цены на который мало зависят от рыночной конъюнктуры.

Участки Premium- рост на 14% до 4,2 млн рублей за сотку. Земля остается популярным активом для сохранения капитала.

Вторичный рынок - снижение цен на коттеджи на 15–16%. Владельцы старого фонда вынуждены давать скидки, чтобы конкурировать с новостройками.

География элитного спроса остается консервативной: 76–90% рынка сосредоточено на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях. Среди знаковых проектов, формирующих рынок, выделяются Agalarov Estate, Сады Майендорф и новый проект Parushevo Park.

Массовый сегмент и география

В массовом сегменте (эконом и комфорт) наблюдается тенденция к упрощению продукта. Покупатели, ограниченные в бюджете, все чаще выбирают покупку участка без подряда (+52% предложения) с планами на самостоятельное строительство в будущем. Цены в комфорт-классе выросли умеренно — на 10%.

Наиболее бюджетные предложения сосредоточены на востоке и юго-востоке области. В районах Шатура, Егорьевск и Орехово-Зуево средняя цена квадратного метра варьируется в диапазоне 50–82 тыс. рублей, что делает эти локации доступными для покупателей с ограниченным бюджетом.

С точки зрения удаленности, основной платежеспособный спрос концентрируется в поясе 25–35 км от МКАД для постоянного проживания. Однако в элитном сегменте наблюдается расширение географии до 35–50 км, при условии наличия скоростных трасс и качественной внутренней инфраструктуры поселков.

Прогнозы рынка недвижимости на 2026 год

Макроэкономические сценарии

Развитие рынка в 2026 году будет напрямую зависеть от действий регулятора и общей экономической ситуации. Эксперты выделяют три основных сценария:

Сценарий	Условия (Ключевая ставка)	Прогноз по рынку
Базовый	12–14%	Плавное восстановление спроса. Рост цен на уровне 10–15% (покрытие инфляции). Стабилизация рынка.
Позитивный	9–10,5%	Резкое оживление спроса (+20%). Возвращение интереса к ипотеке. Ускорение запуска новых проектов.
Негативный	Сохранение >16%	Дальнейшее падение спроса (-8–10%). Стагнация строительства. Рост банкротств мелких застройщиков.

Ключ к успеху — фокус на дефицитных сегментах (качественные офисы, стрит-ритейл в новых ЖК, Light Industrial) и отказ от неликвидных форматов. Москва остается самым емким и перспективным рынком России, но требует уважения к деталям и профессионального подхода.

Для покупателей 2026 год может стать удачным временем для входа на рынок, особенно в зимний период и в сегменте вторичного жилья, где возможен существенный торг. Тем, кто рассматривает строительство, стоит поторопиться до полной реализации эффекта от повышения НДС.

Для инвесторов интерес представляют земельные участки в развивающихся локациях дальнего Подмосковья и новые старты продаж в элитном сегменте, где потенциал роста стоимости сохраняется за счет уникальности продукта.

Анализ рынка недвижимости с. Казино Московской области

Анализ рынка жилых домов в селе Казино Одинцовского городского округа Московской области требует учёта ряда факторов, включая локацию, инфраструктуру, транспортную доступность, состояние рынка недвижимости в регионе и специфические особенности самого населённого пункта.

Село Казино расположено в Одинцовском городском округе, на правом берегу реки Москва, в трёх километрах восточнее Звенигорода. Удалённость от МКАД составляет примерно 27–35 км. Ближайшие шоссе — Ильинское, Рублево-Успенское и Новорижское, что обеспечивает транспортную доступность, но может влиять на стоимость жилья в зависимости от близости к основным магистралям.

В Одинцовском округе в целом отмечается развитая социальная инфраструктура: строятся детские сады, школы, поликлиники, магазины, спортивные объекты. Однако для села Казино данные о наличии конкретных объектов инфраструктуры (школы, поликлиники и т. д.) в открытых источниках не представлены. Это может влиять на привлекательность жилья для семей с детьми или людей, ценящих доступность социальных услуг.

Западное направление Подмосковья, к которому относится Одинцовский округ, считается одним из наиболее благополучных с точки зрения экологии: здесь нет крупных промышленных предприятий, а также организованы заказники и заповедники. Это может повышать стоимость жилья, особенно для тех, кто ценит экологическую чистоту.

По данным на 2025 год, Одинцовский городской округ входил в тройку лидеров Московской области по темпам роста цен на первичное жильё в первом квартале 2025 года. Средняя цена 1 кв. м первичного жилья составляла 217,6 тыс. руб., что на 5,3% выше, чем в четвёртом квартале 2024 года. Однако эти данные относятся к новостройкам, а не к частному жилью.

На рынке вторичного жилья в Подмосковье в 2024 году наблюдалась стабильность цен, хотя высокая стоимость ипотеки сдерживала рост. В ноябре 2025 года Звенигород и Одинцово вошли в топ-5 городов Московской области по росту цен на вторичное жильё. Однако динамика цен в конкретных населённых пунктах, таких как Казино, может отличаться от средних показателей по округу.

В Одинцовском округе реализуются коттеджные посёлки и проекты индивидуальной застройки. На стоимость домов влияют:

- ✓ Материал постройки. Преобладают кирпичные дома, что повышает их стоимость из-за долговечности и качества.
- ✓ Площадь дома и участка. Большие дома на крупных участках обычно дороже.
- ✓ Наличие коммуникаций. Газ, электричество, водоснабжение, канализация повышают привлекательность и стоимость объекта.

- ✓ Статус земли. ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) обычно дороже, чем ЛПХ (личное подсобное хозяйство).

По данным на 2023 год, средневзвешенная цена домовладения в Одинцовском округе составляла около 276 млн руб., а цена за 1 м² дома — около 346 тыс. руб.. Однако эти цифры отражают общую ситуацию в округе и могут не соответствовать реалиям конкретного села.

Факторы, влияющие на стоимость домов в Козино

- ✓ Удаленность от Москвы и крупных городов. Чем дальше от МКАД и крупных населённых пунктов, тем ниже стоимость жилья.
- ✓ Состояние дома и участка. Старые постройки с неухоженным участком будут стоить дешевле новых или отремонтированных.
- ✓ Наличие инфраструктуры в селе. Если в Козино есть школы, магазины, медицинские учреждения, это повысит стоимость жилья.
- ✓ Ситуация на рынке ипотеки. Высокие ставки по кредитам могут снижать спрос на частное жильё.
- ✓ Сезонность. Летом спрос на загородную недвижимость обычно выше, что может временно повышать цены.

Таблица 21. Анализ фактических данных о ценах предложений на вторичном рынке земельных участков ИЖС в с. Казино Московской области (в районе расположения оцениваемого объекта)

№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
1	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemeln_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_7974226985?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIoa0hYYzNwdHFrVW1tY2U2Ij9Z92dsT8AAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Казино	Продается участок 6 соток в Одинцовском районе в прекрасном живописном месте. Участок имеет правильную форму, проведены подземные коммуникации. В поселке имеется парковая зона с пешеходными дорожками для прогулки в лесу. Закрытая охраняемая территория Детская площадка Хоккейная площадка Гостевая парковка Магазины на территории поселка Вся инфраструктура в 5 минутах езды на машине	600,0	5 640 000	9 400
2	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemeln_uchastki/uchastok_136_sot_izhs_3503740739?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIXWFBwMzh4cXo4YTg1aVZ5Ij9dq6FQz8AAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Ивановка, 1А	Участок для застройки	1 360,0	12 000 000	8 824
3	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemeln_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_7939717380?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQsef2QfAAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Казино	Предлагаем вашему вниманию видовой роскошный участок в селе Казино площадью 14 соток. ГПЗУ получено. Участок правильной прямоугольной формы, ровный, по периметру высажены ели. Шикарный завораживающий вид на Москву реку. Индивидуальный асфальтированный подъезд. По границе газ. Сложившаяся застройка. Все соседи вокруг построились. Вид никто не закроет, поскольку за участком охранная зона реки. Номер объекта: #2/537089/22448	1 400,0	28 000 000	20 000
4	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemeln_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7742598037?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIXWFBwMzh4cXo4YTg1aVZ5Ij9dq6FQz8AAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Казино	Продаётся участок. С коммуникациями.	1 500,0	32 700 000	21 800
5	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemeln_uchastki/uchastok_63_sot_izhs_7951207736?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI6YW5sMFB4eWdQZEx5M1dDIj9w5V9AT8AAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Казино	Продаю участок 6,3 сотки в 33 км от МКАД по Минскому шоссе. Участок ИЖС, в эксклюзивном, живопис Прямая продажа от СОБСТВЕННИКА! Преимущества покупки участка: Участок идеально подойдет под проект дома-мечты в тихом и зеленом месте, которое удалено от городской суеты, но в тоже время находится недалеко от города. Рядом лес, озеро, Мансуровские карьеры. <input checked="" type="checkbox"/> Участки продаются со всеми коммуникациями + Электричество 15 кВт (по границе) + Газификация (по границе) + Асфальтированные дороги Вблизи находятся все необходимые объекты инфраструктуры: школа, детский сад, поликлиника, магазины Документы готовы к сделке, возможна РАССРОЧКА!	630,0	6 100 000	9 683
6	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemeln_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_7323831044?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI6YW5sMFB4eWdQZEx5M1dDIj9w5V9AT8AAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Ивановка, 16	Хотите купить участок в живописном месте, где есть все необходимое для комфортной жизни? Тогда это предложение именно для вас! Продается участок площадью 15 кв.м., который идеально подойдет для строительства дома вашей мечты. Независимо от того, вы одинокий молодой человек, семья с детьми или пожилые родители - этот участок станет отличным выбором для вас. Особенно радует сочетание цены и качества. Вы получите идеальное место для жизни по доступной цене. К тому же, есть возможность приобретения участка в ипотеку, что делает покупку еще более привлекательной. Недалеко от участка находятся различные развлекательные заведения,	1 500,0	12 490 000	8 327

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
			такие как чудо-парк, аквапарк, пансионаты и многое другое. Это значит, что вы и ваши дети никогда не будете скучать и всегда найдете занятие по вкусу. Не упустите возможность приобрести идеальный участок для своей семьи. Звоните прямо сейчас и заключите сделку, которая изменит вашу жизнь к лучшему! Номер объекта: #2/538301/23198			
7	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemeln_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_7695616110?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI6YW5sMFB4eWdQZEx5M1dDlji9w5V9AT8AAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Ивановка	Продам участок 8 соток под ИЖС от собственника. Участок сухой, ровный, без зарослей. Асфальтированный подъезд, чистый воздух, пение птиц и никаких соседей. ВСЕ КОММУНИКАЦИИ УЖЕ ПОДВЕДЕНЫ: - Электричество 15 кВт — по границе - Газ — по границе - Асфальтированные дороги до самого участка - Вода — по участку Условия покупки: • Прямая продажа от собственника • Все документы готовы • Возможна рассрочка без процентов • Подходит под ипотеку • Помогу с оформлением Звоните прямо сейчас! Отвечу на все вопросы и пришлю точные координаты. Такие участки — редкость.	800,0	7 900 000	9 875
8	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemeln_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_4161427772?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Грязь, 72А	Продается земельный участок в деревне Грязь Одинцовского района, общая площадь 17 соток, свет заведен на участок, газ по границе. Кроме того есть возможность оформить дополнительно еще 5 соток. Участок имеет две подъездные дороги. Участок расположен на возвышенности с панорамным видом, это может стать источником вдохновения и творчества. Красота окружающего ландшафта может вдохновить на создание уникального дизайна участка и дома. Возможно использование больших окон или террасы, чтобы максимально насладиться видом и привнести его в интерьер или ландшафтный дизайн. А так же такой участок обычно имеет лучшую вентиляцию и освещение, благодаря свободному доступу воздуха и солнечным лучам. Кадастровый номер участка : 50:20:0050405:822	1 700,0	13 500 000	7 941
9	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemeln_uchastki/uchastok_84_sot_izhs_7919210346?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Аксиньино, Новая ул.	Продам участок 8,4 сотки ИЖС от собственника в коттеджном поселке. Участок сухой, ровный, без зарослей. Асфальтированный подъезд, чистый воздух, пение птиц и никаких соседей. Уютно расположенный по Новорижскому шоссе, в одном из самых престижных районов Подмосковья, окружен живописным лесом. В пешей доступности река, где вы сможете наслаждаться уединенным проживанием. Замечательные природные условия и чистый воздух — именно то, что нужно для комфортной жизни вдали от городской суеты. ВСЕ КОММУНИКАЦИИ УЖЕ ПОДВЕДЕНЫ: - Электричество 15 кВт — по границе - Газ — по границе - Асфальтированные дороги до самого участка Условия покупки: • Прямая продажа от собственника • Все документы готовы • Возможна рассрочка без процентов • Подходит под ипотеку. Звоните! Отвечу на все вопросы!	840,0	8 200 000	9 762
10	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemeln_uchastki/uchastok_103_sot_izhs_7784899947?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjI5b2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Грязь	Участок в строящемся поселке, ИЖС. На участке ели, так же есть варианты без деревьев. В поселке охрана, КПП на въезде, магазины и кафе. Так же на территории развитая инфраструктура для занятия спортом и детская площадка. По границе участка электричество и магистральный газ. Показ в любой день, по предварительной договоренности.	1 030,0	12 282 000	11 924
Максимальное значение удельной цены предложения:						21 800
Минимальное значение удельной цены предложения:						7 941
Среднее значение удельной цены предложения:						11 754

Диапазон цен продажи земельных участков ИЖС в с. Казино Московской области составляет от 7 941 до 21 800 рублей за кв.м., среднее значение: 11 754 руб./кв.м., без учета корректировки на торг.

Таблица 22. Анализ фактических данных о ценах предложений на вторичном рынке домовладений в с. Казино Московской области (в районе расположения оцениваемого объекта)

№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
1	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_692_m_na_uchastke_15_sot_7619597879?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhFBFB yaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4Ijtz OjE2OiJmUTJpTlI4REY3anlZDZ ulJt9GW_pcz8AAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Козино, 125	Продается дом в 35 км от МКАДА, на Ильинском шоссе. Дом 2009 г. строился под себя. 3 этаж- 3 спальные комнаты с общим санузлом 2 этаж- 3 спальные(в одной собственный санузел), гостиная с выходом на балкон, общий санузел. 1 этаж- прихожая с большой гостиной и кухней. Выход на террасу. Цоколь- спортзал, кладовая, техническое помещение. На территории отдельный дом для обслуживающего персонала, ухоженная территория, теплица. Парковочные места вместимостью до 7 автомобилей. В 5 минутах ходьбы магазин Пятерочка и ОЗОН. 3 минуты езды до пляжа с заходом на Москву реку, соседи активно увлекаются садами. До МКАДА 25 минут на машине. Дом в очень хорошем состоянии, все техническое оборудование работает и обслуживается своевременно. 1 собственник , без обременений, быстрый выход на сделку. Все подробности расскажу по телефону, звоните.	692,0	56 000 000	80 925
2	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_980_m_na_uchastke_15_sot_8015026818?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhFBFB yaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4Ijtz OjE2OiJmUTJpTlI4REY3anlZDZ ulJt9GW_pcz8AAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Козино	Загородный дом в одном из живописных поселков Подмосковья — «Козино», всего в 30 км от Рублево-Успенского шоссе. Домовладение площадью 500 кв. м расположено на земельном участке площадью 15 соток, который спланирован и благоустроен таким образом, чтобы создать атмосферу максимального уюта и приватности. На участке разбиты зеленые лужайки, густые живые изгороди из высоких туй, аккуратные зоны отдыха и пространство для прогулок. Трехэтажный дом с мансардой и цокольным этажом готов к проживанию, полностью меблирован и отделан натуральными материалами. Внутреннее пространство включает просторную гостиную, объединенную с кухней и столовой зоной, пять уютных спален, гардеробные, а для детей — отдельная игровая комната, где можно обустроить все для их комфорта и развития. Состав помещений: Цоколь: Котельная, 2 технических помещения, 1-й этаж: холл, гостиная, кухня, столовая, с/у, спальня 2-й этаж: Спальня 3-й этаж: спальня с с/у и гардеробом, 2 спальни, с/у Мансарда: игровая, 2 спальни, с/у На территории также предусмотрен гараж на три автомобиля, с отдельной зоной для персонала площадью 100 кв. м. Помимо этого, на участке расположена баня с комнатой отдыха, позволяющая создать собственное пространство для расслабления и уединения. Системы безопасности включают видеонаблюдение по всему периметру участка, обеспечивая надежный контроль и защиту. Информация о коттеджном поселке: Небольшая подмосковная деревня Козино стоит на высоком берегу Москва-реки, среди сосновых лесов и роскошных пейзажей, чуть дальше знаменитой Николиной горы. Покупателей недвижимости в Козино ждут чистый воздух, наполненный хвойным ароматом, и красота нетронутой природы. При этом до богатой инфраструктуры Рублево-Успенского шоссе отсюда всего несколько минут езды. Когда-то эти земли принадлежали Савво-Сторожевскому монастырю. Сейчас в дереве стоит великолепный православный храм Троицы Живоначальной, построенный в традициях древнерусского деревянного зодчества. Заинтересовал объект? Пишите или звоните нам в любое время! Оставьте в сообщении свой номер телефона для обратной связи! Мы перезвоним вам в течение дня. Наше агентство - прямой представитель собственника этого дома, поэтому мы сможем ответить на все ваши вопросы. Каждому клиенту мы гарантируем полное юридическое сопровождение. В удобное для вас время организуем показ!	980,0	98 900 000	100 918
3	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_455_m_na_uchastke_26_sot_72535716	Московская обл., Одинцовский г.о., д.	Номер лота: 91225. Продается 3-этажный коттедж в престижном районе Николиной Горы, в охраняемом квартале-деревне Ивановка. Дом площадью 455 м², с высоким уровнем комфорта и качества, расположен на двух	455,0	59 000 000	129 670

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
	26?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiRrbk1BOGRWZGdscklRb0RCj9tRQlCz8AAAA	Ивановка, квартал ГП-3, 87	<p>ровных участках правильной формы площадью 26 соток (два участка с разным кадастровым номером, при желании один участок можно продать). На участке размещены: 3-этажный дом, гараж теплый на 2 машины, есть помещение для персонала. Растут вековые ели, туи, садовые деревья. Дом кирпичный, построен по современным технологиям, использовались дорогие, качественные современные импортные материалы, комплектующие и оборудование премиальных мировых брендов. Монолитный фундамент (плита), крыша - черепица. В комнатах, где плитка, полы с подогревом (водяные), в остальных - паркетная доска. Кухня полностью оборудована техникой и мебелью, на 2 и 3 этаже кондиционеры, 1 этаж оснащён приточной вентиляцией. Котёл газовый Buderus на 72 кВт, септик, скважина 90 метров, косвенник на 300 литров, установлена система очистки воды. В доме 9 жилых комнат, 4 санузла. Функциональная планировка: 1 этаж: кухня 34,6 м², столовая 44,5 м², гостиная с камином 37,5 м², гостевая комната (веранда) с действующей русской печью 51,7 м², спальня 22,4 м², прихожая со встроенным гардеробом 15,3 м², санузел 3,8 м², бойлерная 11,5 м², постирочная 7,4 м². 2 этаж: три изолированные комнаты - 22,8 м², 19,9 м² и 25,4 м², 2 санузла 7,2 м² и 10,5 м² с ванной, сауна 3,4 м². 3 этаж: 2 комнаты 28,6 м² и 8 м², санузел 1,9 м². Все, что находится в доме, остается новому владельцу. Инфраструктура: Чистейший воздух хвойного леса. Полная безопасность поселка: въезд через КПП, круглосуточное видеонаблюдение. Рядом Москва-река. Развитая инфраструктура района: сетевые продуктовые магазины, пиццерия, маркетплейсы, рестораны, детские сады и школы в 5 км, ТЦ "Новая Рига Outlet Village" в 15 минутах езды, 20 минут до гольф-клуба Агаларов Эстейт. Хорошее транспортное сообщение с Москвой: 28 км по Ильинскому, Рублево-Успенскому или Новорижскому шоссе. До платформы Усово (Белорусское направление) 19 км - 25 мин на автомобиле. Документы: Документы готовы к сделке, один взрослый собственник, без обременений, залогов, перепланировок. Возможна ипотека. Оперативный показ. Сотрудничает с агентами. Звоните и приезжайте!</p>			
4	https://www.avito.ru/ma_dachi_kottedzhi/dom_598_m_na_uchastke_13_sot_7370545539?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiRrbk1BOGRWZGdscklRb0RCj9tRQlCz8AAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Ивановка, квартал ГП-3, 18	<p>3-х эт. Дом площадью 598 м2 на Участке 13 соток с возможностью расширения до 26 соток. + Гараж/Гостевой Дом площадью: 190.6 м2. 6 спален. 3 санузла. 50:20:000000:16148 Современный и Актуальный Дом на долгие годы, в стиле - Современная Классика. Строился по индивидуальному проекту для собственного проживания. Из дома 3 выхода. Фундамент: монолитная плита, монолитные бетонные перекрытия между этажами, вкл. второй этаж и мансарду, мощные толстые стены, сейчас уже такие Капитальные дома не строят. Облицовка фасада: декоративная штукатурка. Планировка: 1 этаж.: прихожая. Огромная гардеробная с выходом в погреб., холл с лестницей на 2 этаж, каминный зал 40 м2, гостевой с/у, кухня-гостиная: 23.6 м2, Комната с зимним садом и вторым светом 25 м2, Изолированная комната 15,7 м2.постирочная, кладовая, бойлерная. Выход на террасу 22,4 м2. 2 этаж: Холл 9,5 м2, Большой Санузел 10 м2, 2 изолированные комнаты: 16 и 22 м2, Супружеская Спальная комната 48 м2 со своим санузлом и гардеробной 21,7 м2, Выход в помещение со Вторым светом и Зимним садом. Мансардный Этаж: 2 Изолированные комнаты Свободного назначения: 46 и 68 м2. По факту там 3 комнаты. Планировку можно корректировать под свои личные пожелания. Участок: 26 соток, ухожен и благоустроен с дорожками, въездной группой, системой автополива и освещением. Два въезда. С двух улиц. 50:20:0050412:434, 50:20:0050412:72 Доп. Строения: На участке построен Гостевой Дом - свободного назначения. Для отдыха/Бани-сауны либо для персонала. На 1 этаже просторный гараж и подсобные помещения. 50:20:0050411:536 Коммуникации: электричество: 15 кВт. Вода: собственная скважина, водоочистка. Канализация: септик Газ: центральный. Интернет: оптико-</p>	598,0	85 000 000	142 140

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
			волоконный кабель. Красивое, тихое место. Нужно ехать и смотреть! Приличная публика. Тихий спокойный компактный посёлок с собственным выходом к реке Москва. Очень хорошая энергетика. Я живу рядом. Звоните смело с 8 утра и до 23 вечера. Показ в любое время (по предварительной договорённости). Торг			
5	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_350_m_na_uchastke_15_sot_4495936221?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrbk1BOGRWZGdscklRb0RCIjI9tRQICz8AAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Ивановка, квартал ГП-3, 52	Лот №39468. Дом под ключ 350 кв.м. на участке 15.00 соток. Количество спален: 6. Ивановка, Рублево-Успенское шоссе, 29 км от МКАД. Дом в охраняемом коттеджном поселке. Участок правильной формы, облагорожен, по периметру высажены хвойные деревья. Современный дизайн, светлый дом с панорамными окнами. Установлена кухня, столовая зона и диваны в гостиной зоне. Окна с видом на поле и реку. Планировка дома: Цоколь: подсобные помещения с невысокими потолками; 1 этаж: прихожая, котельная, гараж на 2 машины с гардеробной, гостиная с камином и выходом на патио, кухня, столовая, комната, с/у, постирочная. 2 этаж: 3 спальни, 2 санузла, гардеробная.	350,0	85 000 000	242 857
6	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_5687_m_na_uchastke_175_sot_7504738890?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrbk1BOGRWZGdscklRb0RCIjI9tRQICz8AAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Ивановка, 58А	* Участок значительного размера (17 соток) , деревня Ивановка. ИЖС обеспечивает все возможности для постоянного проживания и постоянной прописки. Отсутствуют какие-либо сборы, взносы. Деревенский тариф на электричество. Территория огорожена, охраняется, находится под видеонаблюдением * Коммуникации на участке: * Магистральный газ в доме * Вода: скважина 100 м * Электричество: 30 кВт * Канализация: выгребная яма от дома, в зоне барбекю септик * Подъезд: асфальт, круглогодичный, остановка до общественного транспорта 5 мин пешком, автобус едет до м. Кунцевская * Описание участка: правильной прямоугольной формы, газоны. Расположен кирпичный дом и беседка со своей мангальной зоной и с/узлом. Вековые деревья, плодовые деревья * Описание Дома (568,7кв. м), 2 этажа + подвал + мансардный этаж, теплый гараж на два автомобиля: - 1 этаж: подсобное помещение, 2 кладовой комнаты, котельная, 1 с/узел, сауна 1 этаж: каминный зал, кухня-гостиная, с/узел, гардеробная комната, гараж 2 этаж: 3 спальни, одна из которых мастер-спальня со своим с/узлом, 2 с/узла. мансардный этаж: детская игровая, бильярд. * Материал стен: из красного кирпича, толщина стен 1 м - 1,6 м, эстетичный, создает уникальный микроклимат и премиальный внешний вид. Очень востребованный материал! * Фундамент: монолитная плита * Крыша: Покрыта черепицей, современный, надежный, долговечный и эстетичный кровельный материал. Защищает дом от осадков. * Состояние: В доме выполненная внутренняя отделка, установлены окна, двери, а также отмоска, утепление фундамента, проведен дренаж * Особенности: Просторные комнаты, высокие потолки, светлые окна, действующий камин Прекрасный дом для большой семьи ! * Документы: ДКП 2017 года * Участок:** Собственность. Земельный участок поставлен на кадастровый учет собственность 2017 г, проведено межевание * Дом: Право собственности зарегистрировано в ЕГРН. Техническая документация имеется. Статус (жилой). * Отсутствие обременений: Нет арестов, залогов, запретов. Чистая юридическая история Звоните для просмотра и деталей!"	568,7	65 000 000	114 296
7	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_270_m_na_uchastke_75_sot_727617579?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrbk1BOGRWZGdscklRb0RCIjI9tRQICz8AAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Ивановка	Продается кирпичный дом 2013 года постройки. Описание объекта: кухня, гостиная, 5 спален, 3 санузла. Цоколь: бассейн, сауна, зона отдыха. Полностью меблирован и оборудован всей необходимой бытовой техникой. Коммуникации: Газ, Электричество 15 кВт, вода скважина, канализация септик. ИЖС. Участок 7,5 соток. Подробности по телефону.	270,0	36 000 000	133 333

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

№ п/п	Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.
8	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_500_m_na_uchastke_15_sot_2317750618?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Палицы	№115052 Палицы Лот 115052. Палицы. Предлагается готовый к проживанию коттедж в камерном поселке на 15 домов - Палицы. Дом меблирован и полностью готов к проживанию. Коммуникации: - вода – скважина - канализация – центральная - эл-во - 30 кВт - газ - центральный. Планировка дома: Цоколь: сауна, купель, комната отдыха, с/у, 4 комнаты свободного назначения, котельная; 1 этаж: холл, гостиная, столовая, зимний сад, 2 спальни, с/у, гараж; 2 этаж: 3 спальни, 2 с/у, кабинет, гардеробная; Мансарда: библиотека. Звоните сейчас, чтобы узнать подробную информацию и записаться на показ!	500,0	53 000 000	106 000
Минимальное значение удельной цены предложения:						80 925
Максимальное значение удельной цены предложения:						242 857
Среднее значение удельной цены предложения:						131 267

Диапазон цен продажи домовладений в с. Казино Московской области составляет от 80 925 до 242 857 рублей за кв.м., среднее значение: 131 267 руб./кв.м., без учета корректировки на торг.

3.4.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. В случае выявления отличий по ценообразующим факторам для квартир применяются следующие корректировки:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи и аренды;
- дата оценки / дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- расстояние до метро;
- общая площадь;
- количество комнат;
- материал стен;
- этаж расположения;
- тип санузла;
- наличие балкона / лоджии;
- наличие мебели и техники;
- состояние отделки;
- физическое состояние.

Диапазоны – 0-50%. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Квартиры», (Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок). Под редакцией Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2025 г., <https://statielt.ru/>.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость в рамках данного Отчета.

3.4.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимого имущества.

- Рынок недвижимого имущества традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса на недвижимое имущество являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.
- Оцениваемые объекты относятся к рынку жилой недвижимости (квартиры). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.
- Диапазон цен продажи земельных участков ИЖС в с. Казино Московской области составляет от 7 941 до 21 800 рублей за кв.м., среднее значение: 11 754 руб./кв.м., без учета корректировки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение объекта, общая площадь, наличие коммуникаций и др.
- Диапазон цен продажи домовладений в с. Казино Московской области составляет от 80 925 до 242 857 рублей за кв.м., среднее значение: 131 267 руб./кв.м., без учета корректировки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение объекта, общая площадь, состояние отделки и др.
- Основные ценообразующие факторы: месторасположение, общая площадь объекта, материал стен, количество комнат, этаж расположения и пр.

3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- ✓ отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующему законодательству;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- ✓ выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- ✓ формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Результатом анализа рыночной ситуации и анализа НЭИ объекта является позиционирование объекта оценки на рынке в его текущем и наиболее эффективном использовании с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке и возможном характере будущего использования объекта.

Отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующему законодательству.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Вывод по разделу: после проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием оцениваемых объектов, с учетом законодательно разрешенного, физически осуществимого, финансово обоснованного, и обеспечивающего наивысшую доходность, является их использование по назначению. Других вероятных потребностей в альтернативном использовании не выявлено.

3.6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

3.6.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ И ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход

1. 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.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- ✓ активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- ✓ доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- ✓ 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);
- ✓ 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).

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

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- ✓ возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- ✓ период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- ✓ соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

5. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- ✓ цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- ✓ мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- ✓ цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- ✓ определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- ✓ выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- ✓ сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- ✓ внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- ✓ согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в

качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- ✓ учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- ✓ использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- ✓ учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- ✓ рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- ✓ 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.

Доходный подход

1. 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.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

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

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

5. 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.

6. Основные этапы доходного подхода:

- ✓ выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- ✓ определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- ✓ определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- ✓ приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- ✓ оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- ✓ период, на который доступна информация для составления прогноза;
- ✓ период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ✓ ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ✓ ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- ✓ прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- ✓ срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- ✓ потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- ✓ заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- ✓ циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- ✓ модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- ✓ метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- ✓ методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- ✓ метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- ✓ вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- ✓ допущения оценки;
- ✓ вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- ✓ факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

1. 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.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- ✓ возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- ✓ надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- ✓ метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- ✓ метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

4. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

5. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- ✓ полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- ✓ затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- ✓ расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- ✓ определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- ✓ вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

8. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- ✓ на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- ✓ на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- ✓ на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- ✓ физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

- ✓ функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- ✓ экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- ✓ метод математического взвешивания;
- ✓ метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

3.6.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

Выбор подходов для оценки земельного участка

При оценке рыночной стоимости земельных участков применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

При оценке земельных участков применяются подходы и методы оценки, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- ✓ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- ✓ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

Стоимость земельного участка рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.

Существует несколько методов определения рыночной стоимости прав на земельный участок:

- ✓ метод сравнения продаж;
- ✓ метод выделения;
- ✓ метод распределения;
- ✓ метод капитализации земельной ренты;
- ✓ метод остатка;
- ✓ метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). 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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- ✓ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- ✓ расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения.

Условия применения метода:

- ✓ наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- ✓ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ✓ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ✓ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- ✓ расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- ✓ расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- ✓ наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- ✓ наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- ✓ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- ✓ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ✓ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- ✓ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ✓ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- ✓ расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- ✓ определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- ✓ расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- ✓ расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- ✓ расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- ✓ расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- ✓ расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- ✓ определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- ✓ определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- ✓ определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- ✓ расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход

При оценке земельных участков затратный подход не использовался, так как земля является продуктом природы и невозможно корректно рассчитать величину затрат на её производство.

Сравнительный подход

Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми, поэтому для расчета рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода Оценщиком использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты может быть использован для расчёта стоимости земельного участка в случаях развитого рынка аренды земельных участков или возможности определения земельной ренты путём расчёта

продукции, производимой на данном участке за минусом затрат на её производство. Рынок аренды аналогичных земельных участков не развит, таким образом, метод капитализации земельной ренты не применялся в расчете стоимости земельного участка. Применение метода остатка и метод предполагаемого использования возможно в случае предполагаемой застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Учитывая, что традиционная техника остатка и метода предполагаемого использования, несмотря на ее простоту и всеобщее распространение, даже для коротких и недорогих проектов может быть применима только как инструмент предварительного исследования. Это связано с высокой чувствительностью результата к малейшим изменениям позиций доходной и расходной частей, большому объему допущений, а также с невозможностью учитывать временные структуры денежных потоков. В связи с этим, а также учитывая разрешенное использование оцениваемого земельного участка, данные методы также не были использованы.

Выбор подходов для оценки жилого дома

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

Согласно п. 24в ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Таким образом, с учетом того, что рынок купли-продажи жилых домов развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), для определения рыночной стоимости жилого дома Оценщик считает допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего расчета.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи жилых домов развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к оцениваемым объектам, Оценщику не известны планы собственника в отношении возможной сдачи объектов в аренду. В силу этих обстоятельств использование доходного подхода не актуально и необоснованно.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости производится с применением сравнительного подхода.

3.6.2.а. Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

В рамках данного Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка используется **метод сравнения продаж/предложений**.

Метод сравнения продаж/предложений является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- ✓ Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- ✓ Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- ✓ Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- ✓ Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение метода сравнительного подхода – метод сравнительного анализ продаж

Выбор единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв.м. общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- ✓ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ✓ данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ("общий знаменатель");
- ✓ данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- ✓ данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ✓ данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- ✓ данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- ✓ имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке земельных участков, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв.м. общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Выбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Было выбрано 3 объекта-аналога, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемыми. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как <https://www.google.ru/maps>, <https://maps.yandex.ru>, <http://maps.rosreestr.ru>, и других доступных источников.

Таблица 23. Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/zvenigor/od/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_izhs_7951207736?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6YW5sMFB4eWdQZEx5M1dDIjti9w5V9AT8AAAA	https://www.avito.ru/zvenigor/od/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_7695616110?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6YW5sMFB4eWdQZEx5M1dDIjti9w5V9AT8AAAA	https://www.avito.ru/zvenigor/od/zemelnye_uchastki/uchastok_103_sot_izhs_778489994?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6YW5sMFB4eWdQZEx5M1dDIjti9w5V9AT8AAAA
Кадастровый номер	50:20:0050409:77	н/д	н/д	н/д
Цена предложения, руб.		6 100 000	7 900 000	12 282 000
Цена предложения, руб./кв.м.		9 683	9 875	11 924
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	10.04.2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

Элемент сравнения	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Козино	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Ивановка	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Грязь
Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости	Да	Да	Да	Да
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь, кв.м.	1 500	630	800	1 030
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Возможность подключения	Возможность подключения	Возможность подключения
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Форма	Правильная	Правильная	Правильная	Правильная
Наличие ограждения	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Наличие строений	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный

Источник информации: расчеты Оценщика

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- ✓ выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- ✓ не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

С целью проверки однородности выборки и дальнейшей ее применимости для расчетов был произведен статистический анализ выборки. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 24. Статистический анализ выборки объектов-аналогов

Показатель	Значение
Среднее значение	10 494
Максимальное значение	11 924
Минимальное значение	9 683
Размах вариации	2 241
Медиана	9 875
Стандартное отклонение	1 242
Коэффициент вариации, %	11,8%

Показатели, используемые в таблице¹:

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке;

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине; половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

Размах вариации – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 11,8%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

¹ С.118., 126, 133, 192 Сигел Эндрю. «Практическая бизнес-статистика»: Пер. с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс», 2002.-1056с ил.

Методы внесения корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- ✓ метод парных продаж;
- ✓ статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- ✓ анализ издержек;
- ✓ анализ вторичных данных;
- ✓ экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик применял корректировки экспертно на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении,

отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки. Также при применении данного метода внесения корректировок, порядок их внесения и последовательность расчетов более понятна.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Скидки к ценам предложений

Скидка на торг принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки, Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественные права. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025), стр. 374 и составляет -8,7%.

Таблица 354. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	5,9% – 14,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	4,8% – 12,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	9,0% – 18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	4,5% – 12,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	7,6% – 17,9%

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав.

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predeterminedных нетипичной мотивацией приобретения объектов.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не вводилась.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Местоположение оцениваемых объектов и объектов-аналогов сопоставимо. Применение корректировки не требуется.

Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Вид разрешенного использования

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Общая площадь

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Информация о величине влияния данного фактора принималась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки, Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественные права. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025), стр. 251.

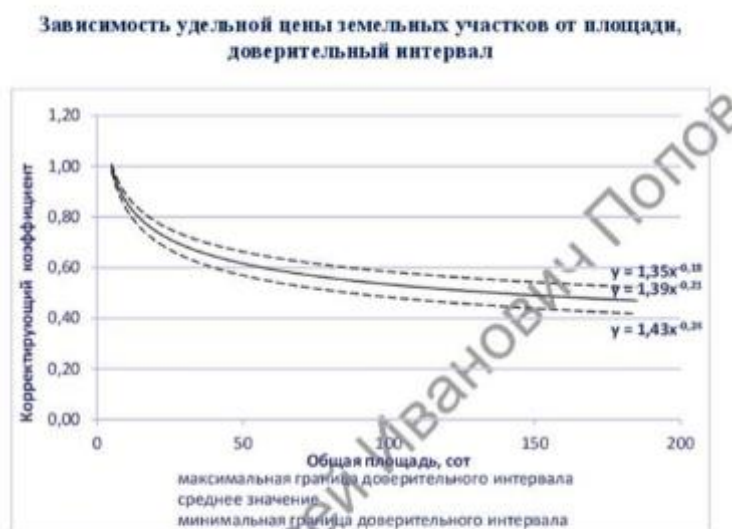
Земельные участки под жилую застройку

Рис. 28. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Доверительный интервал.

$$K_{\text{корр}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:
 $S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.
 $S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.
 k – коэффициент торможения.

Таким образом, корректировка составит:

Таблица 25. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м.	1 500	630	800	1 030
Корректировка		-16,6%	-12,4%	-7,6%

Наличие коммуникаций

Определение рыночной стоимости оцениваемых земельных участков определяется в качестве условно-свободных, так как коммуникации учтены при расчете стоимости дома.

У объектов аналогов коммуникации находятся по границе участка, корректировка не требуется.

Конфигурация, форма земельного участка

К физическим и качественным характеристикам земельного участка относится также форма участка. Участки, обладающие неправильной формы 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. Оцениваемые объекты и принятые к сравнению объекты – аналоги сопоставимы по данному параметру. Применение корректировки не требуется.

Рельеф земельного участка

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижает их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Наличие строений

Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев, в том числе восстановление или снос таких зданий требует значительных финансовых вложений. Оценка земельных участков производится в допущении условно – свободных. Объекты-аналоги свободные от строений участка, корректировка не требуется.

Наличие ограждения

Оцениваемые объекты и принятые к сравнению объекты – аналоги сопоставимы по данному параметру. Применение корректировки не требуется.

Вес аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу плюс 1,0, величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу рассчитывается произведением всех вводимых корректировок по i-ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{1}{(n+1)} \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 26. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Источник информации</i>		https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelye_uchastki/uchastok_63_sot_izhs_7951207736?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI6YW5sMFB4eWdQZEx5M1dDIjt9w5V9AT8AAAA	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_7695616110?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI6YW5sMFB4eWdQZEx5M1dDIjt9w5V9AT8AAAA	https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelye_uchastki/uchastok_103_sot_izhs_7784899947?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI6YW5sMFB4eWdQZEx5M1dDIjt9w5V9AT8AAAA
<i>Кадастровый номер</i>	50:20:0050409:77	н/д	н/д	н/д
<i>Цена предложения, руб.</i>		6 100 000	7 900 000	12 282 000
<i>Цена предложения, руб./кв.м.</i>		9 683	9 875	11 924
<i>Сделка/предложение</i>	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
<i>Скидки к ценам предложений</i>		-8,7%	-8,7%	-8,7%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		8 841	9 016	10 887
<i>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		8 841	9 016	10 887
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия финансирования</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		8 841	9 016	10 887
<i>Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)</i>	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
<i>Корректировка на условия продажи</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		8 841	9 016	10 887
<i>Дата публикации</i>	10.04.2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<i>Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		8 841	9 016	10 887
<i>Тип объекта</i>	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<i>Корректировка на тип объекта</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		8 841	9 016	10 887
<i>Адрес</i>	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206	Московская обл., Одинцовский г.о., с. Козино	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Ивановка	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Грязь
<i>Корректировка на местоположение</i>		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		8 841	9 016	10 887

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости</i>	Да	Да	Да	Да
Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		8 841	9 016	10 887
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Разрешённое использование</i>	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		8 841	9 016	10 887
<i>Общая площадь, м²</i>	1 500	630	800	1 030
Корректировка на общую площадь		-16,6%	-12,4%	-7,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 373	7 898	10 060
<i>Наличие коммуникаций</i>	Условно свободный	Возможность подключения	Возможность подключения	Возможность подключения
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 373	7 898	10 060
<i>Рельеф</i>	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 373	7 898	10 060
<i>Форма</i>	Правильная	Правильная	Правильная	Правильная
Корректировка на форму		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 373	7 898	10 060
<i>Наличие ограждения</i>	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ограждения		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 373	7 898	10 060
<i>Наличие строений</i>	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка на наличие строений		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 373	7 898	10 060
Итоговая корректировка		-25,30%	-21,10%	-16,30%
Коэффициент вариации	16,9%			
Весовые коэффициенты		0,321330	0,332474	0,346196
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	8 478			
Рыночная стоимость, руб.	12 717 000			
Рыночная стоимость, округленно, руб.	12 717 000			

Источник информации: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 1500 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206, кадастровый номер 50:20:0050409:77, полученная в рамках сравнительного подхода на дату оценки (10.04.2026г.), составляет, округлённо:

12 717 000

(Двенадцать миллионов семьсот семнадцать тысяч) руб.

3.6.2.в. Определение рыночной стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода

В рамках данного Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов используется *метод сравнения продаж/предложений*.

Метод сравнения продаж/предложений является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- ✓ Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- ✓ Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- ✓ Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- ✓ Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение метода сравнительного подхода – метод сравнительного анализ продаж

Выбор единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв.м. общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- ✓ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ✓ данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ("общий знаменатель");
- ✓ данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- ✓ данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ✓ данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- ✓ данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- ✓ имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв.м. общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Выбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Было выбрано 3 объекта-аналога, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как <https://www.google.ru/maps>, <https://maps.yandex.ru>, <http://maps.rosreestr.ru>, и других доступных источников.

Данные об объектах сравнения (Аналогах) представлены в Таблице ниже.

Таблица 27. Данные об объектах сравнения для расчета рыночной стоимости жилого дома

Элемент сравнения	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_455_m_na_uchastke_26_sot_7253571626?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4JtzOjE2OjRbklBOGRWZGdscklRb0RCJjt9tRQlCz8AAAA	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_598_m_na_uchastke_13_sot_7370545539?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4JtzOjE2OjRbklBOGRWZGdscklRb0RCJjt9tRQlCz8AAAA	https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_270_m_na_uchastke_75_sot_727617579?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4JtzOjE2OjRbklBOGRWZGdscklRb0RCJjt9tRQlCz8AAAA
Цена предложения, руб.		59 000 000	85 000 000	36 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.		129 670	142 140	133 333
Кадастровый номер здания	50:20:0050409:1232	н/д	н/д	н/д
Кадастровый номер земельного участка	50:20:0050409:77	н/д	н/д	н/д
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь земельного участка, кв.м.	1 500	2 600	1 300	750
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок

Элемент сравнения	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	10.04.2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Функциональное назначение объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д. 206	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Ивановка, квартал ГП-3, 87	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Ивановка, квартал ГП-3, 18	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Ивановка
Удаленность от МКАД, км	от 20 до 40	от 20 до 40	от 20 до 40	от 20 до 40
Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости	Да	Да	Да	Да
Качество подъездных путей	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь, кв.м.	412,8	455,0	598,0	270,0
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичный	Кирпичный
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Наличие хозяйственных построек	Есть	Есть	Есть	Нет
Тип отделки	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- ✓ выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- ✓ не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

С целью проверки однородности выборки и дальнейшей ее применимости для расчетов был произведен статистический анализ выборки. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 28. Статистический анализ выборки объектов-аналогов

Показатель	Значение
Среднее значение	135 048
Максимальное значение	129 670
Минимальное значение	133 333
Размах вариации	-3 663
Медиана	133 333
Стандартное отклонение	6 409
Коэффициент вариации, %	4,7%

Показатели, используемые в таблице¹:

¹ С.118., 126, 133, 192 Сигел Эндрю. «Практическая бизнес-статистика»: Пер. с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс», 2002. -1056с ил.

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке;

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине; половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

Размах вариации – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 4,7%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Методы внесения корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- ✓ метод парных продаж;
- ✓ статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- ✓ анализ издержек;
- ✓ анализ вторичных данных;
- ✓ экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы

профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик применял экспертно корректировки на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже — понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки. Также при применении данного метода внесения корректировок, порядок их внесения и последовательность расчетов более понятна.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Корректировка на торг

Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

На основании источника: «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.), величина скидки на уторгование для коттеджей составляет -8,8%.

Таблица 454. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,3%	5,2%	13,5%
2. Дома	7,8%	4,4%	11,3%
3. Таунхаусы	8,2%	4,6%	11,7%
4. Коттеджи	8,8%	5,0%	12,6%

Расчет величины корректировки на наличие земельного участка

Первоначальным этапом расчёта является корректировка стоимости домовладения на стоимость земельного участка.

Согласно произведенным расчетам, рыночная стоимость 1 кв.м сопоставимых земельных участков составляет 8 478 руб./кв. м.

Для расчёта корректировки на стоимость земельного участка объектов-аналогов, Оценщиком была определена рыночная стоимость земельных участков путем умножения рассчитанной ранее удельной стоимости (руб./кв.м) земельного участка в составе Объекта оценки на их площадь

Таблица 29. Расчет корректировки на наличие земельного участка

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб.		59 000 000	85 000 000	36 000 000
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь земельного участка, кв.м.	1 500	2 600	1 300	750
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		8 478	8 478	8 478
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб.		31 765 200	66 498 600	26 473 500
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб./кв.м.		69 814	111 202	98 050

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Типичными правами, передаваемыми при продаже земельных участков, являются право собственности и право аренды. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predeterminedенных нетипичной мотивацией приобретения объектов.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не вводилась.

Тип объекта и функциональное назначение

Объектом оценки является жилой дом с земельным участком, Объектами – аналогами являются жилые дома. Объект оценки объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, корректировка не требуется.

Местоположение

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Местоположение оцениваемого объекта и принятых к сравнению объектов – аналогов сопоставимо. Применение корректировки не требуется.

Удаленность от МКАД

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Качество подъездных путей

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Общая площадь

Значение корректировки для объектов-аналогов определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.). Согласно указанному источнику, зависимость удельной цены от площади для сопоставимых групп объектов жилой недвижимости, отражает нижеследующий график:

Московская область

Зависимость удельной цены жилых домов от площади, доверительный интервал

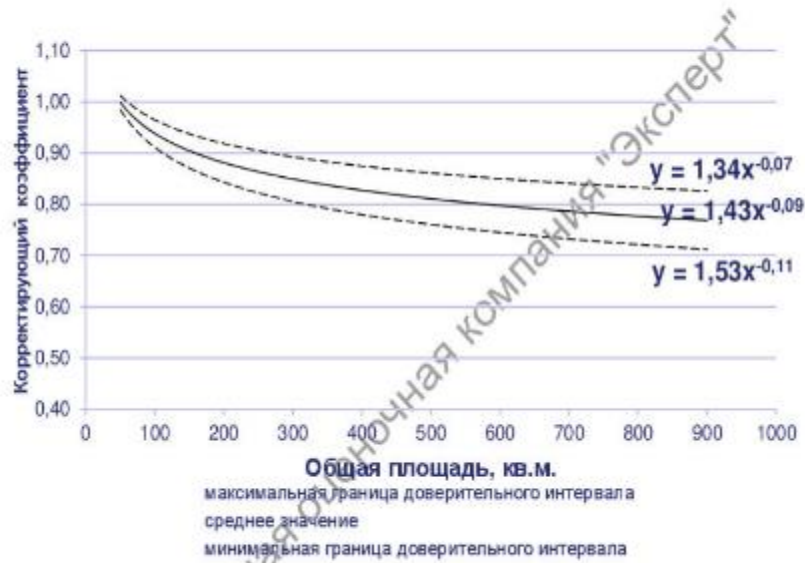


Рис. 46. Зависимость удельной цены жилых домов от площади, данные по Московской области. Доверительный интервал.

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (1)$$

где:
 $S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.
 $S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.
 k – коэффициент торможения.

Таким образом, корректировка составит:

Таблица 30. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м.	412,8	455,0	598,0	270,0
Корректировка		0,87%	3,39%	-3,75%

Материал стен

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Физическое состояние

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Наличие хозяйственных построек

Значение корректировки для объектов-аналогов определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.), стр. 226.

Таблица 174 Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие типовых хозяйственных построек», данные по Московской области.

	1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи	аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Таким образом, корректировка составит:

Таблица 31. Расчет корректировки на наличие хозяйственных построек

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие хозяйственных построек	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка		0%	0%	14,00%

Состояние отделки

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

По остальным элементам сравнения Объект оценки сопоставим с объектами-аналогами.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу плюс 1,0, величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу рассчитывается произведением всех вводимых корректировок по i-ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{1}{(n + 1)} \cdot \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i + 1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 32. Расчет рыночной стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/zvenigorod/dom_a_dachi_kottedzhi/kottedzh_455_m_na_uchastke_26_sot_7253571626?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjRbk1BOGRWZGdscklRb0RCIjI9tRQlCz8AAAAA	https://www.avito.ru/zvenigorod/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_598_m_na_uchastke_13_sot_7370545539?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjRbk1BOGRWZGdscklRb0RCIjI9tRQlCz8AAAAA	https://www.avito.ru/zvenigorod/dom_a_dachi_kottedzhi/dom_270_m_na_uchastke_75_sot_727617579?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjRbk1BOGRWZGdscklRb0RCIjI9tRQlCz8AAAAA
Цена предложения, руб.		59 000 000	85 000 000	36 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.		129 670	142 140	133 333
Кадастровый номер здания	50:20:0050409:1232	н/д	н/д	н/д
Кадастровый номер земельного участка	50:20:0050409:77	н/д	н/д	н/д
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		118 259	129 632	121 600
Скорректированная стоимость, руб.		53 808 000	77 520 000	32 832 000
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь земельного участка, кв.м.	1 500	2 600	1 300	750
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		8 478	8 478	8 478
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб.		31 765 200	66 498 600	26 473 500
Скорректированная стоимость за вычетом стоимости земельного участка, руб./кв.м.		69 814	111 202	98 050
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на жилой дом, право собственности на земельный участок
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 814	111 202	98 050
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 814	111 202	98 050

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)</i>	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 814	111 202	98 050
<i>Дата публикации</i>	08.04.2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 814	111 202	98 050
<i>Функциональное назначение объекта</i>	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 814	111 202	98 050
<i>Местоположение</i>	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д. 206	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Ивановка, квартал ГП-3, 87	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Ивановка, квартал ГП-3, 18	Московская обл., Одинцовский г.о., д. Ивановка
<i>Удаленность от МКАД, км</i>	от 20 до 40	от 20 до 40	от 20 до 40	от 20 до 40
Корректировка на местонахождение		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 814	111 202	98 050
<i>Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости</i>	Да	Да	Да	Да
Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 814	111 202	98 050
<i>Качество подъездных путей</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на качество подъездных путей		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		69 814	111 202	98 050
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	412,8	455,0	598,0	270,0
Корректировка на общую площадь		0,87%	3,39%	-3,75%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		70 421	114 972	94 373
<i>Материал стен</i>	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		70 421	114 972	94 373
<i>Наличие коммуникаций</i>	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на тип отопления		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		70 421	114 972	94 373
<i>Физическое состояние объекта</i>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		70 421	114 972	94 373

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Наличие хозяйственных построек</i>	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка на наличие хозяйственных построек		0%	0%	14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		70 421	114 972	107 585
<i>Тип отделки</i>	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт
Корректировка на тип отделки		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		70 421	114 972	107 585
Итоговая корректировка		-7,93%	-5,41%	1,45%
Коэффициент вариации	24,4%			
Весовые коэффициенты		0,32386	0,33160	0,34454
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	97 999			
Рыночная стоимость жилого дома, руб.	40 453 987			
Рыночная стоимость жилого дома, округленно, руб.	40 454 000			

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

Таким образом, рыночная стоимость жилого дома общей площадью 412,8 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д. 206, кадастровый номер 50:20:0050409:1232, полученная в рамках сравнительного подхода на дату оценки (10.04.2026 г.) составляет (округленно):

40 454 000

(Сорок миллионов четыреста пятьдесят четыре тысячи) руб.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов, полученные результаты могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток доходного подхода заключается в сложности определения таких показателей, как величина недозагрузки, коэффициент капитализации. В рамках настоящего отчета доходный подход не применялся.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. В рамках настоящего отчета затратный подход не применялся.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи. В рамках настоящего отчета весомость результатов, полученных сравнительным подходом при оценке, составила 100%.

Таблица 33. Взвешивание рыночной стоимости, полученной в рамках реализованных подходов

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.
1	Земельный участок, общая площадью 1500 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206, кадастровый номер 50:20:0050409:77	12 717 000	Не применяется	Не применяется
2	Жилой дом, общая площадь 412,8 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д.206, кадастровый номер 50:20:0050409:1232	40 453 987	Не применяется	Не применяется

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «10» апреля 2026 года обоснованная рыночная стоимость Объекта оценки без учета обременений, округленно составляет:

53 171 000 (Пятьдесят три миллиона сто семьдесят одна тысяча) руб.

Таблица 34. Рыночная стоимость Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки без учета ограничений и обременений, руб., округленно*
1	Земельный участок, общая площадью 1500 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, з/у 206, кадастровый номер 50:20:0050409:77	12 717 000
2	Жилой дом, общая площадь 412,8 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с Козино, д.206, кадастровый номер 50:20:0050409:1232	40 454 000

* В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ земельные участки не являются объектом обложения НДС

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объектов оценки приведены в описательных разделах настоящего Отчета об оценке.

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Оценщику и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

Вознаграждение Оценщику не зависит от итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.

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

Следует отметить, что исследование отражает рыночную стоимость Объекта оценки по состоянию на «01» марта 2026 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению возможной цены сделки, которая реально может быть установлена на фактическую дату ее осуществления.

Исследование провел и Отчет составил:

Оценщик

Докучаева А.А.

За Исполнителя:

Генеральный директор
ООО «Вондига»



Егоров В.В.

5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.03.2026г. № КУВИ-001/2026-39297817;
- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.03.2026г. № КУВИ-001/2026-39297856;
- ✓ Технический паспорт на объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), составленный по состоянию на 15.02.2012г.

5.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

- ✓ Налоговый кодекс РФ.
- ✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- ✓ Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- ✓ Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022г.;
- ✓ Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- ✓ Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- ✓ Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- ✓ Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
- ✓ Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

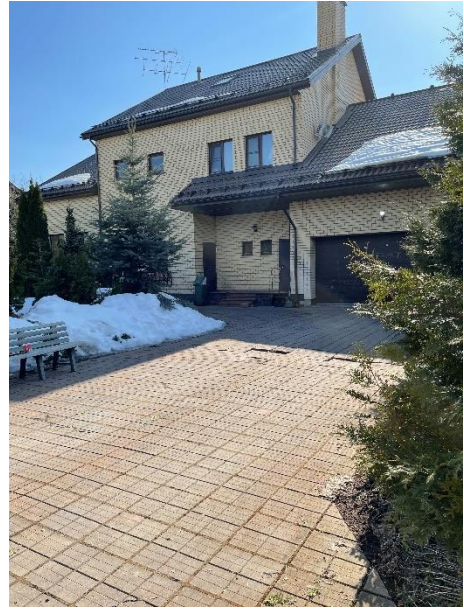
5.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

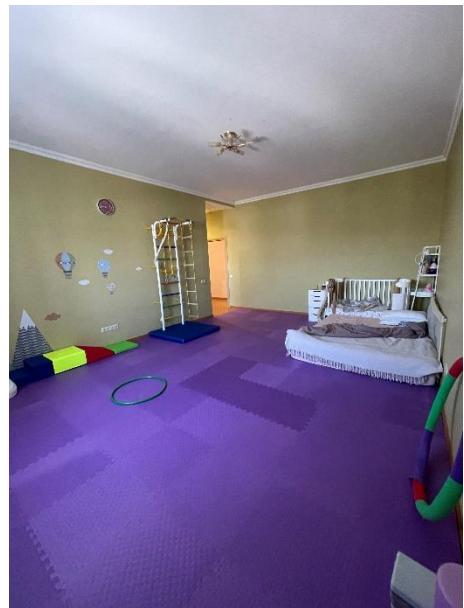
- ✓ Коростылев С.П., «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, М., Русская Деловая Литература, 1998.
- ✓ Грязнова А. Г., Федотова М. А., «Оценка недвижимости», Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2008;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Справочника оценщика недвижимости – 2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие территориальные коэффициенты и характеристика рынка недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2025 г.)
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2025 г. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2025 г.

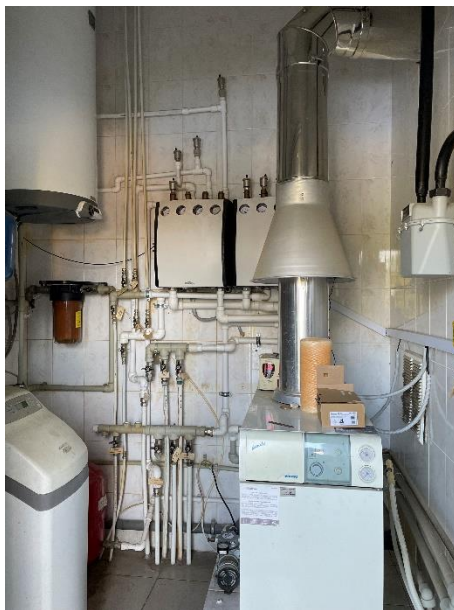
5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- ✓ Интернет-ресурсы: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://statielt.ru> и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ФОТОМАТЕРИАЛЫ)

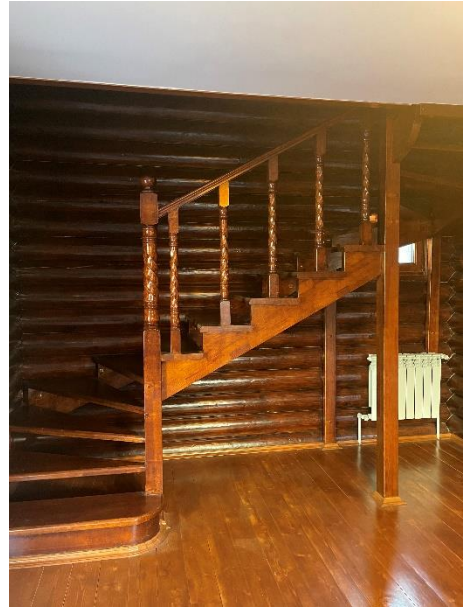






Хозяйственная постройка







ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков»
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 60189
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

Докучаевой Анастасии Александровны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Докучаева (Волкова) Анастасия Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 23.07.2021 за регистрационным
номером № 2913**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№033273-2 от 15.04.2022 по направлению "Оценка движимого имущества", №036123-1 от
12.04.2024 по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.12.2024

Дата составления выписки 24.12.2024

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



Смена фамилии подтверждается свидетельством о перемене имени И-РД №513866 от 22.10.2024г.



31048255

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/50575/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «15» августа 2025 г.

Страховщик
 АО "АльфаСтрахование"
 Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
 ИНН 7713056834 КПП 772501001
 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
 Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
 Лицензия СИ №2239 от "18" сентября 2024 г.

Страхователь
 Докучаева Анастасия Александровна
 Дата рождения 11.10.1992
 ИНН: 482424055810
 Паспорт серия 4224 номер 485727
 Выдан УМВД РОССИИ ПО ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ 25.10.2024

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c49bc12ff1c1c9a6be25fed089e0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

- Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
 - подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Сговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
 - подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
 - согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
 - дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования С «16» августа 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «15» августа 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия 2 300,00 (Две тысячи триста и 00/100) рублей
 Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «16» августа 2025 г.

Франшиза Не установлена.

Страховой случай В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования Российская Федерация.
 При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
 Заместитель генерального директора/Директор по корпоративному страхованию
 Аппалова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
 *0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
 8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
 8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730 3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организаций,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2845548903

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027706042413; 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 «09» сентября 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «ВОНДИГА» Юридический адрес: 123100, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 1 ОГРН. 1135042002677 ИНН: 5042128266 Тел. (495)724-83-27 р/с 40702810240020003802 в ПАО Сбербанк БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2025 г. по 24 часа 00 минут 30.09.2026 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 01.10.2025 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. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	15.000.000,00 (Пятнадцать миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	12.000,00 (Двенадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2845548903 от 09.09.2025 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Луценко Александр Евгеньевич	Код 7601921

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

Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (подпись, печать)

По Договору страхования №922/2845548903/7601921 от 09.09.2025 г.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Этапы			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.03.2026, № КУВН-001/2026-09297856			
Кадастровый номер:		50:20:0050409:1232	

1	Привладелец (правообладатель):	1.1	Шавельская Оксана Николаевна, 03.05.1985, ГОРОД КОСТРОМА, Российская Федерация, СНИЛС 144-058-026 55 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4305 №790595, выдан 13.08.2008, ОУДЛЕННЕМ ПО РАЙОНУ ТЕПЛЫЙ СТАН ОУФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ В ЮЗАО
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:20:0050409:1232:50422/2021:2 09.02.2021 20:38:27
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Земельное ограничение
	дата государственной регистрации:		09.02.2026 17:20:40
	номер государственной регистрации:		50:20:0050409:1232:50426/2026:6
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не устанавливается
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Поступление в собственность имущества для Черемушкинского ОСП, № 801400841/7733 (001-022677033-ЗП), выдан 06.02.2026, Черемушкинский ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ПОДРОБНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННОЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ Серия выдан: 09.02.2026 17:20:40 Номер: 50:20:0050409:1232:50426/2026:6 КОДА ДОКУМЕНТА 25.03.2026, № КУВН-001/2026-09297856	ИНИЦИАЛ, ФАМИЛИЯ	

Этапы			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 7
25.03.2026, № КУВН-001/2026-09297856			
Кадастровый номер:		50:20:0050409:1232	
Получатель выписки:		Воробылева Анна Сергеевна	

ПОДРОБНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННОЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ Серия выдан: 09.02.2026 17:20:40 Номер: 50:20:0050409:1232:50426/2026:6 КОДА ДОКУМЕНТА 25.03.2026, № КУВН-001/2026-09297856	ИНИЦИАЛ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание объекта недвижимости, недвижимости

Заголовок			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
25.03.2026: № КУВН-001/2026-19297856			
Кадатровый номер:		50:20:0050409:1233	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(а)			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ ИМЕНЕ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ		ПРИНЦИПИАЛ, ФАМИЛИЯ	
<p>ООО «ВОНДИГА» ИНН 50/0000000000 ОГРН 5025000000000 Юридический адрес: МОСКВА, СТ. ВОЛКОВО, д. 10/1, стр. 10/1 Телефон: +7 (495) 304-30-307</p>			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости



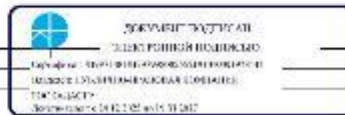
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
Пл. сведения запрос от 24.03.2026, поступили на рассмотрение 24.01.2026, сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
код объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25.03.2026: № КУВН-001/2026-19297817	
Кадатровый номер:	50:20:0050409:77
Номер кадастрового квартала:	50:20:0050409
Дата присвоения земельного участка:	23.05.2003
Размер присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:20:005 04 09 00 77; Условный номер 50:20:01 04241
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, с/пос. Козино, д/у 206
Площадь, м2:	1200
Кадастровая стоимость, руб:	564470
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:20:0050409:1233
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Собственники:	индивидуальное лицо
Получатель выписки:	Воробьева Анна Сергеевна

ПОЛНОЕ ИМЕНЕ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ		ПРИНЦИПАЛ, ФАМИЛИЯ	
<p>ООО «ВОНДИГА» ИНН 50/0000000000 ОГРН 5025000000000 Юридический адрес: МОСКВА, СТ. ВОЛКОВО, д. 10/1, стр. 10/1 Телефон: +7 (495) 304-30-307</p>			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		на объекте недвижимости	
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
25.03.2026г. № КУИИ-001/2026-39297817		Кадастровый номер: 50:20:0050409:77	
2	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Иванов Иван Иванович, 03.05.1988, ГОРОД КОСТРОМА, Российская Федерация, СНИЛС 144-058-026-35 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4509 №790898, выдан 12.08.2008, ОУДБ-ДИННЕМ ПО РАЙОНУ ТРЕТЬЕЙ СТАНЦИИ МОСКВЫ В К/ЗАО
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:20:0050409:77-50/426/2024-2 09.02.2024 20:38:27
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		09.02.2026 12:20:40
	номер государственной регистрации:		50:20:0050409:77-50/426/2026-6
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не устанавливается
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Исполнение судебного приказа-исполнитель Черемушкинской ОСЧ, № 893/4008/1-7733 (30310/28/7/033 ИИ), выдан 06.02.2026, Черемушкинской ОСЧ.
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Земельный участок		на объекте недвижимости	
Лист №2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 6
25.03.2026г. № КУИИ-001/2026-39297817		Кадастровый номер: 50:20:0050409:77	
	сведения об упрощенном порядке и в доверенно-управление заключен, если такой договор заключен для управления имуществом:		данные отсутствуют
	вид, дата государственной регистрации:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		15.10.2025 12:38:48
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не устанавливается
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Исполнение судебного приказа-исполнитель СОСЧ от г. Москва № 2, № 2457513/19/897 (372059/25/58097-ИИ), выдан 14.10.2025, СОСЧ от г. Москва № 2
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об упрощенном порядке и в доверенно-управление заключен, если такой договор заключен для управления имуществом:		данные отсутствуют
	сведения о доверенности, который осуществляет управление объектом недвижимости документальной или электронной запиской:		
	вид, дата государственной регистрации:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		10.09.2024 11:48:16
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не устанавливается
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Исполнение судебного приказа-исполнитель СОСЧ от г. Москва № 2, № 2457513/19/897 (372059/25/58097-ИИ), выдан 14.10.2025, СОСЧ от г. Москва № 2



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25.03.2026г. № КУИИ-001/2026-49297817			
Кадастровый номер:		50:20:0050409:77	
	срок, на который устанавливается ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Республики Алтай, № А02-77/2023, выдан 29.08.2024, Арбитражный суд Республики Алтай	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной ценной бумаги или электронной ценной бумаги:		
	ведения и владении имуществом или движимостью и регистрационную запись об ипотеке:		
5.4	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	09.02.2021 20:58:27	
	номер государственной регистрации:	50:20:0050409:77-50/420/2021-3	
	срок, на который устанавливается ограничение права и обременение объекта недвижимости:	на 360 мес.	
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 5707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 26.01.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование документа

инициалы, фамилия

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
25.03.2026г. № КУИИ-001/2026-50757817			
Кадастровый номер:		50:20:0050409:77	
	сведения об управляющем имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной ценной бумаги или электронной ценной бумаги:		
	ведения и владении имуществом или движимостью и регистрационную запись об ипотеке:		
6	Зачисление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании и взыскании зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Приоритетность и сведения о наличии преимуществ, на не равном уровне, а именно: о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права и обременения объекта недвижимости, изъятия и отчуждения объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, на земельный участок/обременения:	данные отсутствуют	



полное наименование документа

инициалы, фамилия

Технический паспорт утвержден приказом Минэкономразвития России от 17 августа 2006г. № 244

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Звенигородский отдел
(наименование ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Московская область
Административный район (округ) _____
Город (др. поселение) _____
Район города (микрорайон) _____
Улица (пер.) _____
Дом № _____ Строение _____ Корпус _____
Местоположение (при отсутствии адреса) Одинцовский район, сельское поселение Ершовское, село Козино, ГП-5, уч. 42

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	<u>ГУП МО "МОБТИ"</u>
Инвентарный номер	<u>176:057-08428</u>
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 15 февраля 2012 г.

Руководитель комплексной производственной группы Звенигородского отдела Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ"



М.П.



Е.Н. Лоцманова

(Фамилия И.О.)

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов:	№ стр.
1	1. Общие сведения	3
2	2. Состав объекта	4
3	3. Сведения о правообладателях объекта	5
4	4. Ситуационный план	6
5	5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	7
6	6. поэтажный план	8-10
7	7. Экспликация к поэтажному плану	11
8	8. Отметки об обследованиях	11

стр. 2

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	<i>жилое</i>
2	Фактическое использование	<i>по назначению</i>
3	Год постройки	
4	Общая площадь жилого дома	<i>412,8</i>
5	Жилая площадь жилого дома	<i>222,2</i>
6	Число этажей надземной части	<i>3</i>
7	Число этажей подземной части	
8	Примечание	<i>В этажность включен мансардный этаж. Изменение общей площади жилого дома с 404,5 кв.м. до 412,8 кв.м. связано с достройкой дома.</i>

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

2. Состав объекта

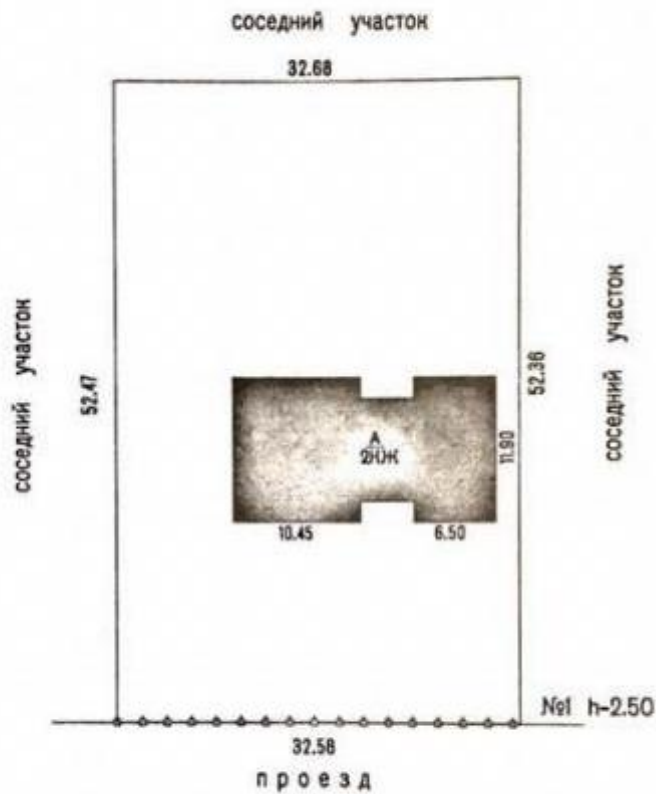
№ по плану (категория)	Наименование здания, сооружения	Год ввода в эксплуатацию/начало строительства	Материал стен	Параметр			Площадь, м ²	Высота, м	Объем, куб. м	Наименование единицы измерения в ценах на дату составления баланса, руб.
				наименование параметра	единица измерения	значение				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Жилые дома:										
А	жилой дом		кирпичные	общая площадь помещений	кв. м	227,0	161,8	3,60	7759	1220658,00
А1	наземный		2-ст. кирпич, 2-ст. кирпично-цементный	общая площадь помещений	кв. м	61,8		2,47	202	141800,00
А2	жилая пристройка		кирпичные	общая площадь помещений	кв. м	114,0	77,4	3,65	429	200000,00
Б	АСУВ			-	-	-				10000,00
В	балкон			-	-	-				5664,00
Г	подвал			-	-	-				2040,00
Д	лифт			-	-	-				4000,00
Е	канализация			-	-	-				3372,00
Итого										1669560,00
Сооружения:										
№1	забор		Металлический профиль на кирпичном фундаменте №1-00	протяженность	м	32,6		2,50		27744,00
Итого										27744,00
Всего										1697304,00

3. Сведения о правообладателях объекта

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	21.04.2008	Жиринов Сергей Алексеевич (Паспорт гражданина РФ серия 46 01 номер 146350 выдан Успенским о/м Одицовского УВД МО 09.08.2001)	Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома в стадии строительства от 31.05.2007 г. Свидетельство о гос. регистрации права от 27.06.2007 г. № 50-50- 20/061/2007-170 выдано 07.06.2008 г. УФРС по МО	1	Филова Е.Ю.	

стр. 5

4. Ситуационный план



Наименование ОТИ				
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ" Звенигородский отдел				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Е. Н. Лоцманова	Дата	Адрес объекта Одинцовский район, сельское поселение Ериовское, село Козино, ГП-5, уч. 42	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500
		Подпись		
		15.02.2012		
		<i>Loif</i>		

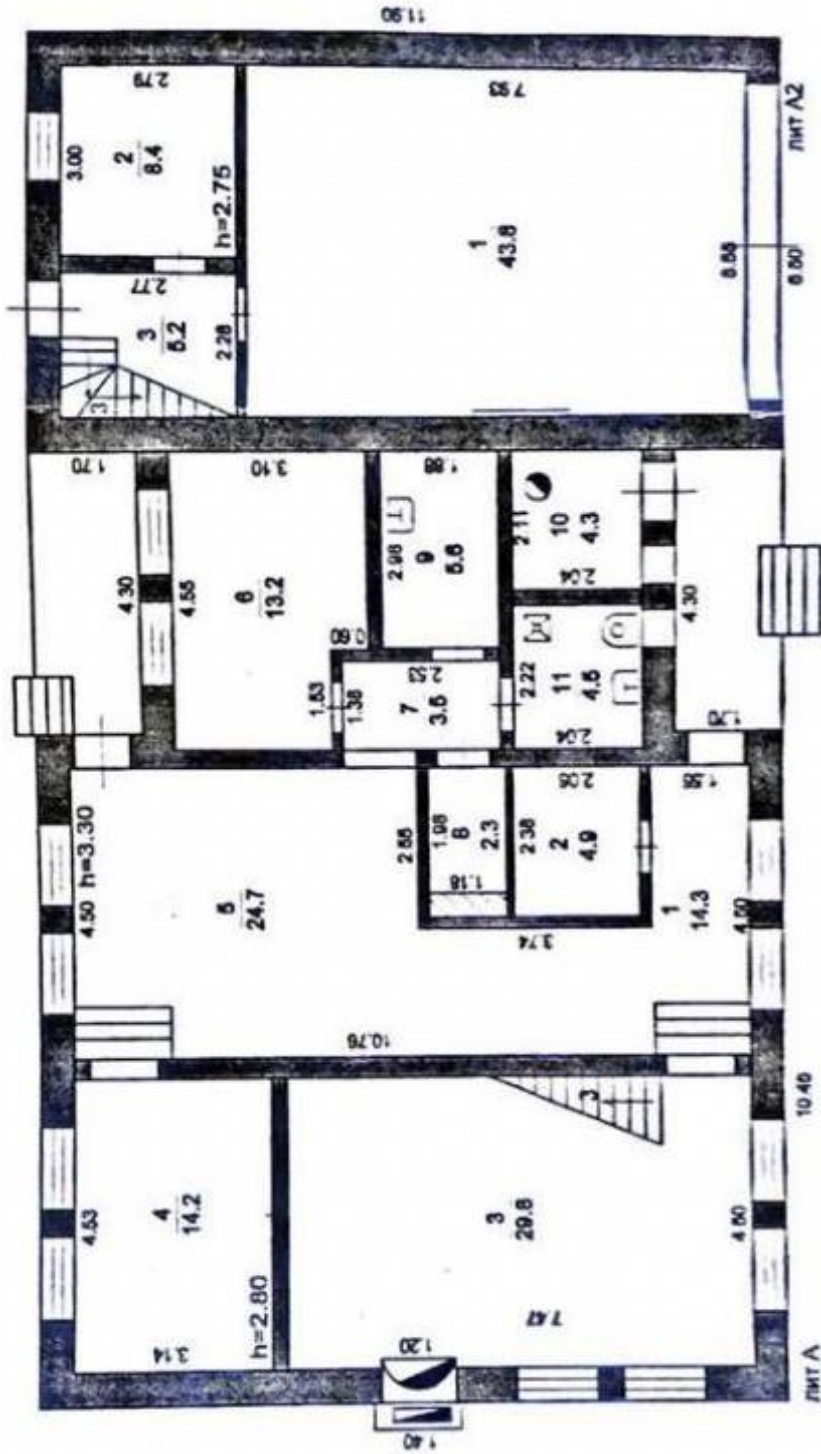
5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

№ на плане (литера)	Водопровод (кв. м)		Канализация (кв. м)		Отопление (кв. м)		Горячее водоснабжение (кв. м)		Газоснабжение (кв. м)		Электро снабжение (кв. м)
	цент ральный	авто номный	цент ральная	авто номная	цент ральное	авто номное	цент ральное	авто номное	цент ральное	авто номное	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A		237,0		237,0		237,0					237,0
A1		61,8		61,8		61,8					61,8
A2		114,0		114,0		114,0					114,0
Всего		412,8		412,8		412,8					412,8

№ на плане (литера)	Другие элементы благоустройства
1	13

6. поэтажный план

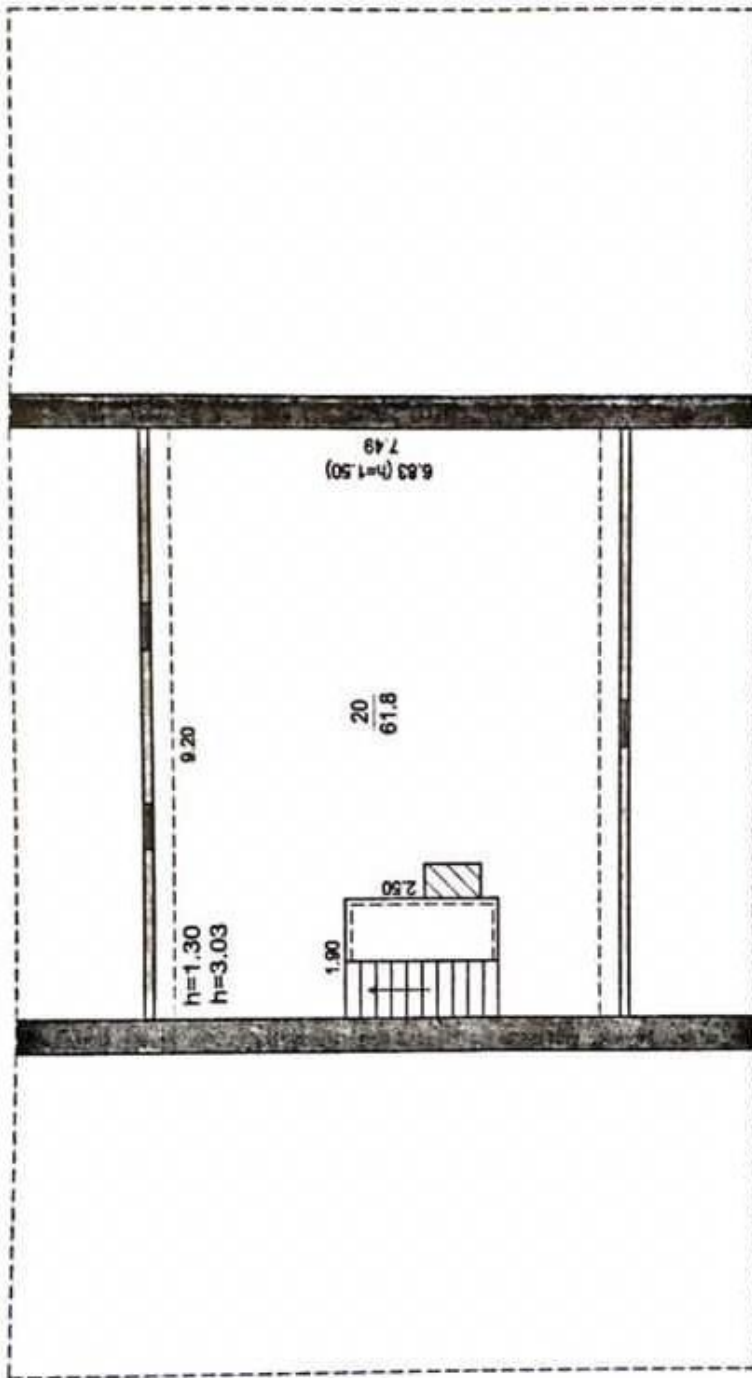
1 этаж



Наименование ОТИ		Лист 1	
Одновский филиал ГУИ МО "МОСТ" Заслуженный район		Листы 3	
Полтавский план объекта гидравлично и жилищного строительства		Масштаб 1:100	
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФМО	Дата	Адрес объекта
Е. Н. Дорощева	Е. Н. Дорощева	15.01.2012	Одновский район, сельское поселение Кривое, село Колыно, ПН-3, уч. 42
		Подпись	
		<i>[Signature]</i>	

6. Подтажный план

мансардный этаж



Наименование ОТИ			
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБИЛ" Звенигородский отдел			
Подтажный план объекта индивидуального жилищного строительства			
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО	Дата	Лист 3 Листов 3 Масштаб 1:100
	Е. Н. Лоцманова	15.02.2012	
	Подпись		
			Адрес объекта Одинцовский район, сельское поселение Ершовское, село Козыно, ГП-5, уч. 42

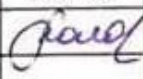
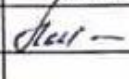
7. Экспликация к поэтажному плану на жилой дом

Литера по плану	Этаж	Номер помещения по плану	Номер комнаты по плану	Назначение комнаты (жилая, комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв. м	в том числе, кв. м				Высота, м	Самостоятельно перестроенная или перепланированная площадь, кв. м	Примечания
						общая площадь жилого помещения	из них		площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), кв. м			
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	1	1	1	коридор	14,3	14,3		14,3				
A			2	подсобная	4,9	4,9		4,9				
A			3	гостиная	29,8	29,8	29,8					
A			3	площадь под лестницей	3,6	3,6	3,6					
A			4	кухня	14,2	14,2		14,2				
A			5	холл	24,7	24,7		24,7		3,30		
A			6	жилая	13,2	13,2	13,2					
A			7	коридор	3,5	3,5		3,5				
A			8	подсобная	2,3	2,3		2,3				
A			9	подсобная	5,6	5,6		5,6				
A			10	котельная	4,3	4,3		4,3				
A			11	санузел	4,5	4,5		4,5				
A	2	1	12	холл	19,8	19,8		19,8				
A			13	жилая	14,5	14,5	14,5					
A			14	жилая	20,7	20,7	20,7				3,00	
A			15	жилая	27,6	27,6	27,6					
A			16	санузел	8,6	8,6		8,6				
A			17	коридор	5,1	5,1		5,1				
A			18	санузел	6,2	6,2		6,2				
A			19	коридор	8,6	8,6		8,6				
A			19	площадь под лестницей	1,0	1,0		1,0				
A1	мансардный	1	20	жилая	61,8	61,8	61,8				3,03	
Итого по пом. № 1					298,8	298,8	171,2	127,6				
A2	1	2	1	гараж	43,8	43,8		43,8			2,75	
A2			2	подсобная	8,4	8,4		8,4				
A2			3	коридор	5,2	5,2		5,2				
A2			3	площадь под лестницей	1,1	1,1		1,1				
A2	2	2	4	жилая	51,0	51,0	51,0				2,77	
A2			5	санузел	4,5	4,5		4,5			1,60	
Итого по пом. № 2					114,0	114,0	51,0	63,0				
Итого по зданию					412,8	412,8	222,2	190,6				

Комментарии

--

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
15 февраля 2012 г.	Е.Ю. Фролова		Е.Н. Лоцманова	

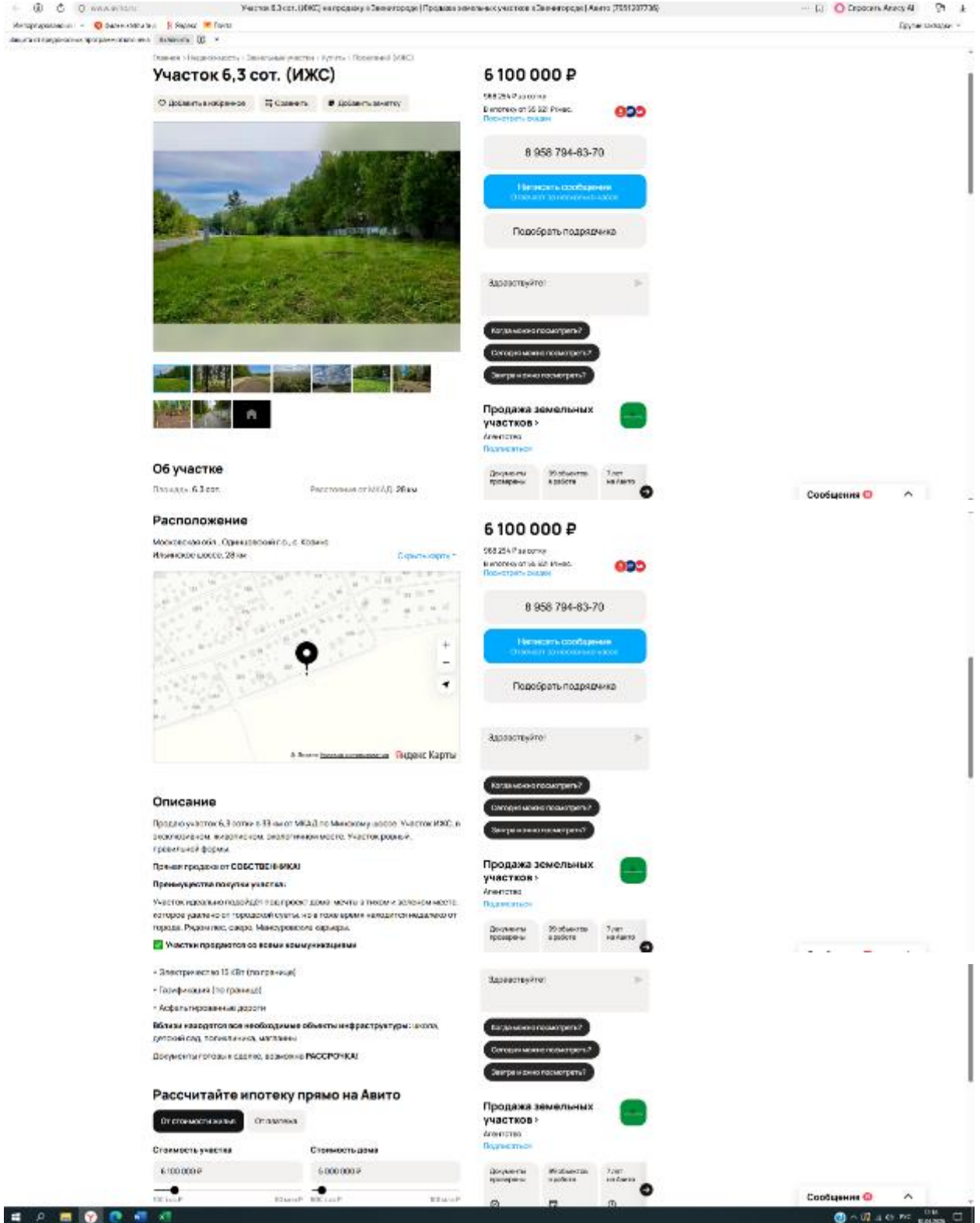
Паспорт выдан "___" _____ г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ)

Объекты – аналоги, используемые при оценке земельного участка

Объект-аналог № 1

https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_izhs_7951207736?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6YW5sMFB4eWdQZEx5M1dDIjt9w5V9AT8AAAA



Объект-аналог № 2

https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_7695616110?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6YW5sMFB4eWdQZEx5M1dDIjtw5V9AT8AAAA

Участок 8 сот. (ИЖС)

7 900 000 Р

8 958 794-63-70

Написать сообщение

Подобрать подрядчика

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Загляните и вы тоже посмотрите!

Продажа земельных участков

Агентство

Подписаться

7 900 000 Р

8 958 794-63-70

Написать сообщение

Подобрать подрядчика

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Загляните и вы тоже посмотрите!

Продажа земельных участков

Агентство

Подписаться

Документы проверены

Ипотека в рассрочку

7 лет на льготе

Сообщения

Об участке

Продажа: 8 сот. Расстояние от МКАД: 27 км

Расположение

Московский обл., Ореховский р.о., д. Ивняково
Ивнянская улица, 27 км

Описание

Продам участок 8 сотки под ИЖС от собственника. Участок сухой, ровный, без зарослей. Асфальтированный подъезд, чистый воздух, ливневая канализация соседей.

ВСЕ КОММУНИКАЦИИ УЖЕ ПОДВЕДЕНЫ:

- Электричество 16 кВт – по траншею
- Газ – по траншею
- Асфальтированный проезд до самого участка
- Воды – по участку

Условия покупки:

- Прямая продажа от собственника
- Все документы готовы
- Большая распродажа без процентов
- Подъезд под ключом
- Помощь с оформлением

Звоните прямо сейчас! Ответы на все вопросы и приемы только по телефону.

Такая участь – радость.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От зарплаты

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/zvenigorod/zemelnye_uchastki/uchastok_103_sot_izhs_7784899947?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzbnBhFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 10,3 сот. (ИЖС)

12 282 000 Р

112 427 кв. м в собственности
В ипотеку от 96 599 руб.мес.
Платить от 1 руб. в день

8 964 623-45-59

Написать сообщение
Отправить сообщение продавцу

Подобрать подрядчика

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Согласен можно посмотреть?
Заглянуть и само посмотреть!

Сторонний эксперт
Частное лицо
На Avito с 2015 года
Завершено 222 объявления
Звонки — 11,8 млн СД
Найти мой номер

50 объявлений по вашему запросу

Об участке
Площадь — 10,3 сот. Расстояние от МКАД — 27 км

Расположение
Московская обл., Одинцовский р-н, д. Грязь
Иванское шоссе, 27 км

Описание
Участок в спланированном поселке ИЖС. На участке дом, также есть варианты без деревьев.
Близость сквера, КТП на выезде, магазин кафе. Также на территории развитая инфраструктура для занятия спортом и детские площадки.
По правому участку экологически чистая истрейный год.
Полюс в любой день, по предварительной договоренности.

Расчитайте ипотеку прямо на Avito

СИМОНОВСКИЙ ВАЛ
БИЗНЕС ПЛЮС
3,5 км от КРЕМЛЯ
ФСБ

НОВОТОМИЛИНО
52 этаж

ЖК «НОВОТОМИЛИНО»
п. Томшино
Квартал от 20 кв. м с отделкой и фаянсом

Объекты – аналоги, используемые при оценке жилого дома

Объект-аналог № 1

https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_455_m_na_uchastke_26_sot._7253571626?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YTToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjrbk1BOGRWZGdscklRb0RCIj9tRQICz8AAAA

Коттедж 455 м² на участке 26 сот.

59 000 000 Р

129 670 Р за м²
История цены

В ипотеку от 643 751 руб/мес.
Посмотреть ипотеку

8 931 644-42-61

Написать сообщение
Отправить сообщение продавцу

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Согласен можно посмотреть?
Заглянуть можно посмотреть?

Нотеарр
Агентство
Подключить

Подключить
Ипотека
Топ

59 000 000 Р

129 670 Р за м²
История цены

В ипотеку от 643 751 руб/мес.
Посмотреть ипотеку

8 931 644-42-61

Написать сообщение
Отправить сообщение продавцу

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

59 000 000 Р

129 670 Р за м²
История цены

В ипотеку от 643 751 руб/мес.
Посмотреть ипотеку

8 931 644-42-61

Написать сообщение
Отправить сообщение продавцу

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Согласен можно посмотреть?
Заглянуть можно посмотреть?

Нотеарр
Агентство
Подключить

Подключить
Ипотека
Топ

Особенности

3 спальни
3 санузла
3 быстрых проезда

О коттедже

Количество комнат: 7
Площадь дома: 455 м²
Площадь участка: 26 сот.
Этажей в доме: 3

Категория земель: **неделяемые жилые строения (ИЖС)**
Материал стен: **камень**
Ремонт: **нет**
Расстояние от МКАД: **27 км**


Расположение

Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Ивняное, квартал 7/3, 47
Ивняное шоссе, 27 км

Описание

№мер. лота: 9/225. Продаются 3-этажный коттедж в престижном районе Ивнянского Дома, в охраняемом квартале д. Ивняное. Дом площадью 455 м², с высоким уровнем комфорта и качества, расположен на двух смежных участках правильной формы площадью 26 соток (два участка с разными кадастровыми номерами, при желании один участок можно продать). На участке размещены: 3-этажный дом, гараж (глубина 20 м), бассейн, есть возможность для парковки. Рядом водоемы, парк, садик, детские площадки.

Дом кирпичный, построен по современным технологиям, использованы дорогие, качественные современные строительные материалы, комплектующие и оборудование премиальных мировых брендов. Монолитный фундамент (лент), кирпич - керамика, 5 комнат, сан. плитка, полы с подогревом (кафель), в остальных - паркетная доска. Бюджетно, но качественно оборудована ванной и мебелью на 2 и 3 этаже (кафель, сантехника, кондиционер, 1 этаж - осевая приточная вентиляция). Капитальный бассейн на 75 куб. метра, озеленка 90 метров, козырек на 50 м, установлена система орошения воды.



Описание

3 и 1/2. Дом площадью 599 м2 на Участке 13 с возможностью расширения до 20 соток.

• Парк Гостевой Дом площадью 190,6 м2.

6 спален, 3 санузла.

50-50-000000-161M

Современный и функциональный Дом на дачной территории в стиле «Современная Классика».

Строительство индивидуального проекта для собственного проживания. Избран 3 этаж.

Фундамент монолитный, стены, межэтажные перекрытия газобетонные, межэтажные и межкомнатные перегородки между этажами, меж-этажные и между-комнатные стены, стены уже готовы. Капитальный дом на стройке.

Облицовка фасада: декоративная штукатурка.

План первого этажа:

1 этаж: прихожая, Стрелочный гараж/беседка с выходом на террасу, холл с лестницей на 2 этаж, кухня 30,40 м2, гостиной 35,0, кухня-гостиная: 22,6 м2, Комната с выходом на террасу площадью 25 м2, Изолированная комната 15,7 м2, просторная, кладовая, бойлерная. Выход на террасу 22,4 м2.

2 этаж: холл 6,5 м2, Большая спальня 12 м2, 2 изолированных комнаты: 16 и 22 м2.

Суперрасширенная спальня 18 м2 с собственным туалетом и террасой 21,7 м2.

Выход на террасу со стороны сада. Зимний сад.

Мансардный этаж:

2 Изолированных комнаты. Свободного назначения: 46 и 58 м2.

По факту там 3 комнаты. Планировку можно адаптировать под свои личные пожелания.

Участок:

25 соток, узкий и длинный участок с дорожками, выходящей оградой, системой полива и освещением. Диаметр, 5, двух улиц.

50-50-000000-161M

50-50-000000-161M

Доп. Строения:

На участке построен Гостевой Дом - свободное назначение. Для отдыха/бани/сауны/либо для персонала.

На 1 этаже просторный гараж/беседка/помещение.

50-50-000000-161M

Коммуникации:

электричество: 15 кВт.

Воды: собственная скважина, водопровод.

Канализация: септик/биодигестивный.

Интернет: оптоволокно/кабель.

Красиво, тихо место. Нужно ехать в Москву!

Планировка гудбоя. Тихий спокойный и солнечный гос блок с собственным выходом к реке Москва.

Очень хорошая архитектура. В жизни радом.

Законить сделку с 8 утра, до 25 января.

Поход в любое время (по предварительной договоренности). Торг

Расчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости
Средства

85 000 000 Р

142 м2 в 3-м эт.
История цены

В ипотеку от 219 210 Р/мес
Посчитать ипотеку

8 905 749-57-98

Начислить ипотеку онлайн
Оформить ипотеку онлайн

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запросить фото посмотреть?

Новотомилыно 20007
Агентство
На Авито с 2018 года

Надежный продавец | Проверить историю

30 объявлений по запросу

85 000 000 Р

142 м2 в 3-м эт.
История цены

В ипотеку от 219 210 Р/мес
Посчитать ипотеку

8 905 749-57-98

Начислить ипотеку онлайн
Оформить ипотеку онлайн

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запросить фото посмотреть?

Новотомилыно 20007
Агентство
На Авито с 2018 года

Надежный продавец | Проверить историю

30 объявлений по запросу

85 000 000 Р

142 м2 в 3-м эт.
История цены

В ипотеку от 219 210 Р/мес
Посчитать ипотеку

8 905 749-57-98

Начислить ипотеку онлайн
Оформить ипотеку онлайн

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запросить фото посмотреть?

Новотомилыно 20007
Агентство
На Авито с 2018 года

Надежный продавец | Проверить историю

30 объявлений по запросу

Объект-аналог № 3

https://www.avito.ru/zvenigorod/doma_dachi_kottedzhi/dom_270_m_na_uchastke_75_sot._727617579?context=H4sIAA AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBFBWyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrbk1BOGRWZGdsckIRb0 RCiJt9tRQICz8AAAA

Дом 270 м² на участке 7,5 сот.

36 000 000 P

33 333 P/m²

3 спальни

8 905 531-19-81

Начислить сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Видеомоя презентация?

Согласен лично посмотреть?

Заглянуть и лично посмотреть?

Финансовый консультант Агентство Не Акте с 2015 года Документирование

Точка банк

Счёт и бухгалтерия бесплатно

Особенности

- 3 спальни
- 3 санузла
- 3 балкона
- 3 парковочных места
- 3 комнаты

О доме

Количество комнат: 5
Площадь дома: 270 м²
Площадь участка: 7,5 сот.
Этажей в доме: 2

Для студии: баня/сауна, бассейн
Капитальный ремонт, индивидуальное инженерное оборудование (ИЭОС)
Год постройки: 2013
Материал стен: кирпич
Сарай в доме
Ремонт: евро
Электричество: есть

Стопанга: газ/дизельное, газовое
Водоснабжение: скважина
Пол в доме
Канализация: септик
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: парковочное место
Транспортные удобства: асфальтовое/грунтовое покрытие, остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазины, аптека, школа
Условия продажи: Владельца ипотека
Расстояние от МКАД: 27 км

Расположение

Московская обл., Ореховский г.о., д. Ивлевское
Ивлевское шоссе, 27 км

Описание

Привлекательный дом 2013 года постройки. Отлично обустроен: евро-ремонт, 3 спальни, 3 санузла, 3 балкона, 3 парковочных места, бассейн, сауна, зона отдыха. Полностью оборудован и оснащен всей необходимой бытовой техникой. Коммунальные: Газ, Электричество 15 кВт, вода скважина, канализация септик, ИЭОС. Участок 7,5 соток. Подробности по телефону.

Расчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья	От ипотеки
36 000 000 P	10 000 000 P
30%	30%
20 лет	20 лет

3 сообщения

Анализ рынка
Земельные участки

Участок 6 сот. (ИЖС)

5 640 000 Р

947 000 Р в месяц
Взнос от 02 216 Р/мес.
Посмотреть сайт

Позвонить телефону 0000000000

Подобрать подразаки

Александр Марков
Членов сайта
На сайте с 23.09.2014
Удостоверен специалистом

Данные по телефону

20 объявлений по продаже

Подписаться на продажи

Об участке
Площадь: 6 сот. Расстояние от МКАД: 26 км

точка банк
Счёт и бухгалтерия бесплатно

Участок 13,6 сот. (ИЖС)

12 000 000 Р

887 300 Р в месяц
Взнос от 02 136 Р/мес.
Посмотреть сайт

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Подобрать подразаки

Достоинства

Когда можно посмотреть?

Вопросы можно задать?

Записаться на просмотр?

Юри

Членов сайта
На сайте с 23.09.2014
Удостоверен специалистом

20 объявлений по продаже

Об участке
Площадь: 13,6 сот. Расстояние от МКАД: 26 км

точка банк
Счёт и бухгалтерия бесплатно

Участок 14 сот. (ИЖС)

28 000 000 Р

3 330 000 кв.м. участка
Владельцы от 85 362 кв.м.
Площадь участка

Показать телефон
Написать сообщение
Подобрать подрядчика

Закончить

Когда можно посмотреть?
Сколько можно посмотреть?
Записаться на просмотр?

Имя
Адрес
Дополнительные услуги
Почта
Подключить уведомления

Об участке
Площадь: 14 сот. Расстояние от МКАД: 29 км

Участок 15 сот. (ИЖС)

32 700 000 Р

2 810 000 кв.м. участка
Владельцы от 88 337 кв.м.
Площадь участка

Показать телефон
Написать сообщение
Подобрать подрядчика

Закончить

Когда можно посмотреть?
Сколько можно посмотреть?
Записаться на просмотр?

Имя
Число квартир
На этаже: 2315 кв.м.
Дополнительные услуги
Почта
Подключить уведомления

Об участке
Площадь: 15 сот. Расстояние от МКАД: 29 км

Левел Войковский.
Сдача в 2016 году

Новотомильино
52 этаж

Участок 15 сот. (ИЖС)

12 490 000 Р

632 000 кв.м. участка
Владельцы от 87 042 кв.м.
Площадь участка

Показать телефон
Написать сообщение
Подобрать подрядчика

Закончить

Когда можно посмотреть?
Сколько можно посмотреть?
Записаться на просмотр?

Имя
Адрес
Дополнительные услуги
Почта
Подключить уведомления

Об участке
Площадь: 15 сот. Расстояние от МКАД: 28 км



ЕвроДана
Имя
Адрес
Почта
Подключить уведомления

Имя
531 кв.м. участка
16 эт.

Жилые дома

Дом 692 м² на участке 15 сот.

56 000 000 Р



Показать телефон
Написать сообщение
Распечатать страницу

Спросите у продавца

Ль Ришмань
Агентство

Новотомилдино



5.2

Левел Войковская

Сообщения

Дом 980 м² на участке 15 сот.

98 900 000 Р



Показать телефон
Написать сообщение
Распечатать страницу

Спросите у продавца

Prime
Агентство

Сообщения

Дом 350 м² на участке 15 сот.

85 000 000 Р

342 857 кв.м²
10113 кв.м

Видео
Посмотреть видео

Показать телефон
неизвестно

Написать сообщение
Отменить уведомление о сообщении

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Знаете ли вы?

Еще дешевле посмотреть?

Более выгодно посмотреть?

Закрыть видео посмотреть?

Life
Агентство
Имело 10 лет опыта
Закрыло 547 объектов

Дом 568,7 м² на участке 17,5 сот.

65 000 000 Р

75 000 000 Р
11 266 кв.м²
1020 кв.м

Видео от 12:40:02 мск
Посмотреть видео

Показать телефон
неизвестно

Написать сообщение
Отменить уведомление о сообщении

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Знаете ли вы?

Еще дешевле посмотреть?

Более выгодно посмотреть?

Закрыть видео посмотреть?

Поделись
Агентство
Имело 22 года
Закрыло 10 объектов

ЖК «НОВОТОМИЛИНО»,
п. Томшино
Сварщик от 22 кв.м. с отделкой и
баи

Посмотреть

ПСО

Сообщения

The screenshot shows a real estate listing on a mobile application. The main title is "Дом 500 м² на участке 15 сот." (House 500 m² on a 15-sotka plot). The price is listed as "53 000 000 Р". The listing includes a large photo of the house, a grid of smaller interior and exterior photos, and several interactive buttons: "Показать телефон", "Написать объявление", "Разрешить историю", "Спросите у продавца", and "Когда можно посмотреть?". The seller is identified as "Kalinka Group".

Дом 500 м² на участке 15 сот.

53 000 000 Р

108 300 руб/м²
История цен

Владельцы от 501 148 руб/м²
Показать историю цен

Показать телефон
История цен

Написать объявление
Спросите у продавца

Разрешить историю

Спросите у продавца

Когда можно посмотреть?

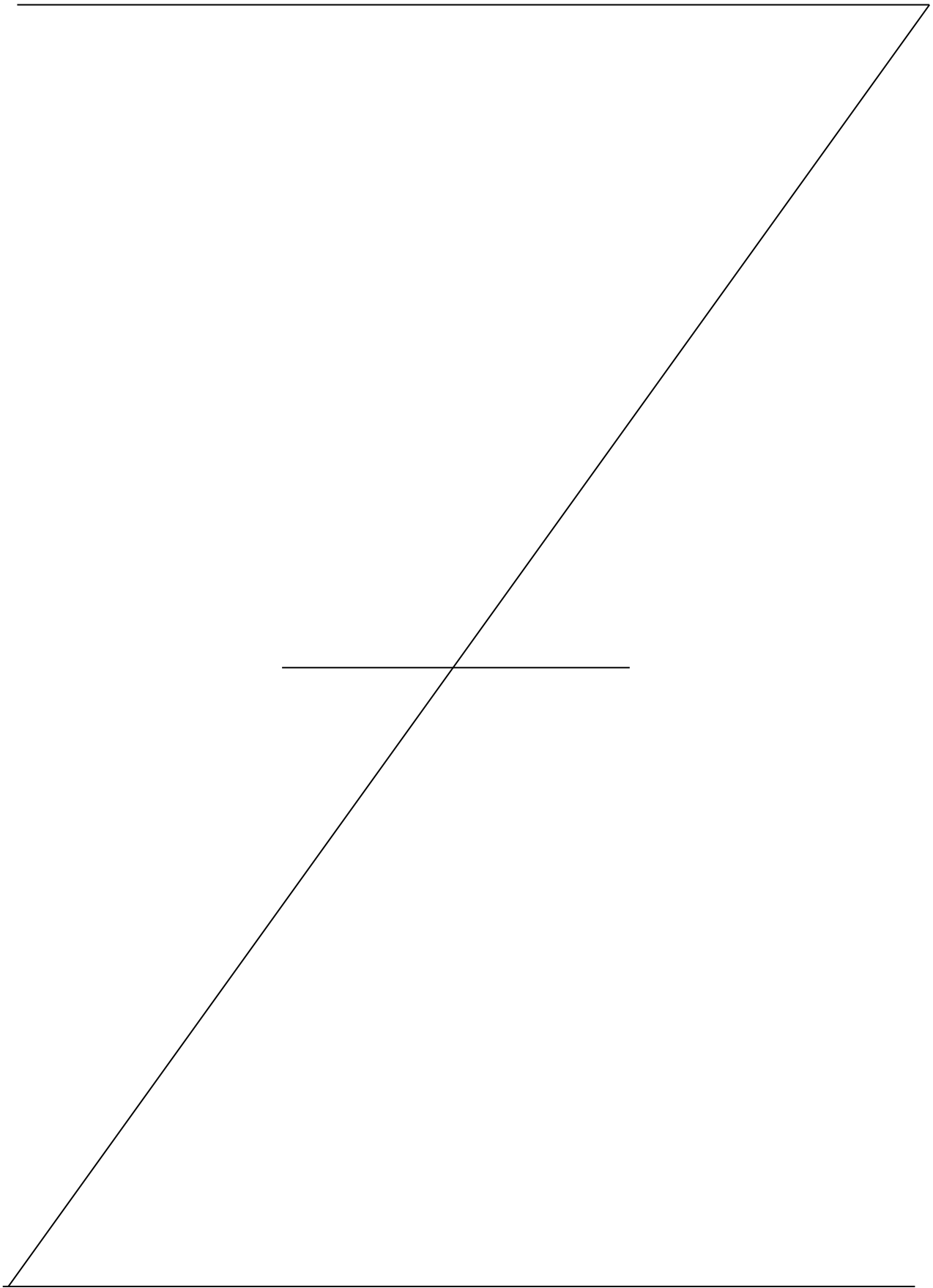
Когда можно посмотреть?

Когда можно посмотреть?

Kalinka Group
Делитесь
Поделись

Написать объявление 1528 4 100

Сообщения



Общество с ограниченной ответственностью
«Вондига»
Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью:
134 (Смоленская
область) лист
Генеральный директор
Егоров В.В.

