



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ВТБ148896/26

рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 1200 кв. м, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи д. Бисерово, участок находится в восточной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50:23:0020396:1214

Дата оценки: 22 февраля 2026 г.
Дата составления отчета: 04 марта 2026 г.
Заказчик: БАНК ВТБ (ПАО)
Исполнитель: ООО «Московская служба экспертизы и оценки»

г. Москва
2026 г.



МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ

mail@kvartira-24.com

kvartira-24.com

+7 (495) 212-05-77

109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, офис229

Лукину Н.В.

«04» марта 2026 г.

Уважаемый Николай Валерьевич!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №2025/06/41554/50434409-1 от 11.08.2025 г., оценщик ООО «Московская служба экспертизы и оценки» произвел оценку рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 1200 кв. м, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи д. Бисерово, участок находится в восточной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50:23:0020396:1214, для банкротства.

Результаты анализа имеющейся информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная и ликвидационная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 22.02.2026г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается) ¹	Ликвидационная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 1200 кв. м, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи д. Бисерово, участок находится в восточной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50:23:0020396:1214	1 568 000	1 192 000

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; общего федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», общего федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», общего федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», общего федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», общего федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», общего федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. №611 с изменениями на 14.04.2022, а также Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Деловой Союз Оценщиков».

С уважением,
Генеральный директор

Русаков П.В.

¹ В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 операции по продаже земельных участков не облагаются НДС.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 1200 кв. м, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи д. Бисерово, участок находится в восточной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50:23:0020396:1214
Дата оценки:	22.02.2026г.
Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки)	Право собственности
Собственник(и) объекта(ов) оценки	Алиева Мадина Алиевна

Таблица 2. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Договор № 2025/06/41554/50434409-1 от 11.08.2025 г.
Заказчик отчета	Банк ВТБ (ПАО) 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А ОГРН:1027739609391, дата присвоения: 22.11.2002 ИНН: 7702070139

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование имущества	Используемые подходы к оценке, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 1200 кв. м, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи д. Бисерово, участок находится в восточной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50:23:0020396:1214	Не применялся	1 568 000	Не применялся

Итоговая рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 22.02.2026г. округленно составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается) ¹	Ликвидационная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 1200 кв. м, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи д. Бисерово, участок находится в восточной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50:23:0020396:1214	1 568 000	1 192 000

¹ В соответствии с пп.6 п.2 ст.146 операции по продаже земельных участков не облагаются НДС.