



«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Русоценка»

/М.А. Мокеев/
03 сентября 2026 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 26/0424631384-О

рыночной стоимости земельного участка, площадью 478 кв.м., с кадастровым номером 50:21:0050323:887, и права требования на строящийся индивидуальный жилой дом, общей площадью 118,0 кв.м., расположенного на данном земельном участке, по адресу:
Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п
Молоковское, село Остров

Заказчик: АО «Т-Банк»
Исполнитель: ООО «Русоценка»

Дата составления Отчета: 03 сентября 2026 г.
Дата определения стоимости: 03 сентября 2026 г.

Москва 2026 г.

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости земельного участка, площадью 478 кв.м., с кадастровым номером 50:21:0050323:887, и права требования на строящийся индивидуальный жилой дом, общей площадью 118,0 кв.м., расположенного на данном земельном участке, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п Молоковское, село Остров.

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Русоценка» о стоимости объекта оценки.

Заключение о рыночной стоимости

При оценке учитывалось: местоположение; объёмно-планировочные характеристики; общие физические характеристики; внешнее состояние; техническое состояние, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов; год постройки; наилучшее и наиболее эффективное использование; дополнительная информация, предоставленная Заказчиком.

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости: земельный участок, площадью 478 кв.м., с кадастровым номером 50:21:0050323:887, и право требования на строящийся индивидуальный жилой дом, общей площадью 118,0 кв.м., расположенный на данном земельном участке, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п Молоковское, село Остров, по состоянию на 03 сентября 2026 г. округленно составляет:

**9 766 000 Девять миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч рублей,
в том числе**

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
Земельный участок	3 505 000
Право требования на строящийся жилой дом	6 261 000

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Русоценка»



М.А. Мокеев

СОДЕРЖАНИЕ:

СОДЕРЖАНИЕ:	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	11
5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ	11
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	12
8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	13
9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	16
10.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
10.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
11.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
13.1 КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	21
13.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	22
13.3 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ	23
13.4 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ	24
13.5 ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ	26
13.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ	28
14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	30
14.1 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	30
14.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	31
14.3 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ	31
15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	32
16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ	51
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	51
17.1 ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	51
17.2 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:	53
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	54
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ	56
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	62
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	77

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки:	Земельный участок площадью 478 кв.м., с кадастровым номером 50:21:0050323:887, и право требования на строящийся индивидуальный жилой дом, общей площадью 118,0 кв.м., расположенный на данном земельном участке, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п Молоковское, село Остров. Право собственности на земельный участок; Право требования на индивидуальный жилой дом.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Земельный участок площадью 478 кв.м., с кадастровым номером 50:21:0050323:887, и право требования на строящийся индивидуальный жилой дом, общей площадью 118,0 кв.м., расположенный на данном земельном участке, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п Молоковское, село Остров Идентификация объекта возможна по кадастровому номеру земельного участка
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Оцениваемые права:	Право собственности
Цель оценки:	Оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для реализации объекта
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:	Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	Право собственности – на земельный участок; Право требования – на индивидуальный жилой дом
Правообладатель:	На земельный участок - Физическое лицо, собственность № 50:21:0050323:887-50/128/2023-3 от 03.11.2023г.; На индивидуальный жилой дом – Плешаков Антон Владимирович, право требования, согласно Договору Подряда № ДП2310-022 от 11 октября 2023г.
Основание для проведения оценки:	Договор № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Заказчик:	АО "Т-Банк"
Дата осмотра:	Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Дата определения стоимости:	03 сентября 2026 г.
Дата составления Отчета:	03 сентября 2026 г.
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Ипотека в силу закона в пользу ПАО «РОСБАНК»
Ограничения и пределы применения полученной	1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других

- ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ** целей может привести к неверным выводам.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.
3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

Подход	Рыночная величина стоимости объекта оценки, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
затратный:	подход обоснованно не применялся	9 766 000 Девять миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч рублей
сравнительный:	9 766 000	
доходный:	подход обоснованно не применялся	

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный закон РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
3. Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200); Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
4. Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
5. Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
6. Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
7. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
8. Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации Исполнителя.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все технические характеристики, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные). Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению каких-либо скрытых дефектов. На момент проведения оценки информация о наличии скрытых дефектов отсутствует, Оценщик исходит из допущения об отсутствии таковых.
5. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
9. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
10. Информация о техническом состоянии оцениваемого объекта, полученная от Заказчика, либо определенная на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, считается достоверной.
11. Информация о собственнике оцениваемого объекта получена от Заказчика либо определена на основании предоставленных документов и считается достоверной.
12. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.
13. Учитывая ограниченное количество предложений объектов, которые максимально сопоставимы с Объектом оценки по всем ценообразующим характеристикам, абсолютная валовая корректировка цен предложений некоторых объектов-аналогов может превышать 50% (применяется опционально).
14. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
15. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
 - опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
 - наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
16. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.

17. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
18. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
19. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.
20. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
21. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.
22. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки представлен в виде числа и (или) интервала значений, является результатом математического округления (ФСО I, п.14).
23. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
24. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
25. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
26. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
27. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.
28. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

29. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
30. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
31. При отсутствии информации о значениях характеристик ценообразующих факторов объекта оценки, корректировка по данному фактору не проводилась, либо значение приравнивалось к наиболее популярному на рынке.
32. Осмотр объекта не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Оценщик исходит из допущения, что на дату оценки физическое состояние объекта – «удовлетворительное», состояние отделки объекта - «без отделки».
33. Оценщик исходит из допущения о том, что по всем техническим характеристикам и ценообразующим параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.
34. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
35. Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
36. Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
37. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.
38. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
39. В соответствии с Заданием, осмотр объекта оценки Оценщик не проводил. Все необходимые материалы и документы, в том числе фотографии, предоставляются Заказчиком объекта оценки. Также, в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, Заказчик оценки (или правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо) подтвердил, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Оценщик принимает

допущение, что предоставленные Заказчиком фотографии соответствуют объекту оценки. В случае, если выяснится, что предоставленные Заказчиком фотографии не соответствуют объекту оценки, настоящий Отчет подлежит отзыву, а определенная в нем величина стоимости – перерасчету.

40. В случае уточнения и изменения исходной информации о характеристиках объекта оценки, стоимость, определенная в Отчете, подлежит пересчету, а Отчет – отзыву.

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем Отчете.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование организации:	Акционерное общество «Т-Банк»
Реквизиты:	ИНН 7710140679, КПП 771301001
Местонахождения:	Юридический адрес: Россия, 127287, г. Москва, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26

5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование организации:	ООО «Русоценка»
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Октябрьской Революции, д. 9, корп. 2
Местонахождение и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
ИНН / КПП:	5032226063/ 670001001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411
Членство в саморегулируемой организации:	НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/50251/26 от 15.04.2026 г., действующий с 01.05.2026 г. по 30.04.2027 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru , e-mail: info@rusvalue.ru , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор.

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Шашкова Марина Николаевна
Стаж в оценочной деятельности	С июля 2014г.
Сведения о профессиональном образовании:	Диплом о профессиональной переподготовке 772406368642, выдан НОЧУВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости недвижимости», регистрационный номер 050438, дата выдачи 22 июня 2018г
Членство в саморегулируемой организации Специалистов:	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», реестровый № 2600, от 05.10.2018г.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости " № 043461-1 от 23.08.2024г.
Степень участия	Методология, проведение расчетов, подготовка Отчета
Информация о страховании гражданской ответственности:	Акционерное общество «АльфаСтрахование», страховой полис от 21.01.2026 г. № 0991R/776/50070/26 действует с 22 января 2026г. по 21.01.2027 г., страховая сумма – 15 000 000 руб.
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 305)
Адрес электронной почты:	m.shashkova@rusvalue.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик 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 отчета об оценке. Оценщик 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 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 отчете об оценке.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Земельный участок площадью 478 кв.м., с кадастровым номером 50:21:0050323:887, и право требования на строящийся индивидуальный жилой дом, общей площадью 118,0 кв.м., расположенный на данном земельном участке, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п Молоковское, село Остров. Идентификация объекта возможна по кадастровому номеру земельного участка
Правообладатель (-ли)	На земельный участок - Физическое лицо, собственность № 50:21:0050323:887-50/128/2023-3 от 03.11.2023г.; На индивидуальный жилой дом – Плешаков Антон Владимирович, право требования, согласно Договору Подряда № ДП2310-022 от 11 октября 2023г.
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в силу закона в пользу ПАО «РОСБАНК»
Зарегистрированные права	На земельный участок – право собственности; На индивидуальный жилой дом – права не зарегистрированы
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	9 766 000 Девять миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	9 766 000 Девять миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	– Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. – В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): – «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. – Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик – субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами 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.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

10.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Осмотр объекта не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Оценщик исходит из допущения, что на дату оценки состояние отделки объекта находится в состоянии «без отделки»	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.cian.ru/ , www.irn.ru , http://www.avito.ru	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru , http://www.cian.ru/ , http://www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости – 2024 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024; Справочник оценщика недвижимости – 2024 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024 и др. источники по тексту Отчета Анализ рынка и ценообразующих факторов.	Проведение корректировок при расчетах

10.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Выписка из ЕГРН от 21.08.2026г. № КУВИ-001/2026-113415407; - Договор Подряда № ДП2310-022 от 11 октября 2023г.
---	---

Копии документов представлены в разделе Приложения.

Технические документы на объект оценки не предоставлены.

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными.

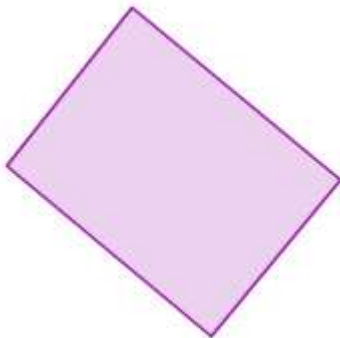
Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

Таблица.1 Основные характеристики индивидуального жилого дома (согласно Договору строительного подряда)

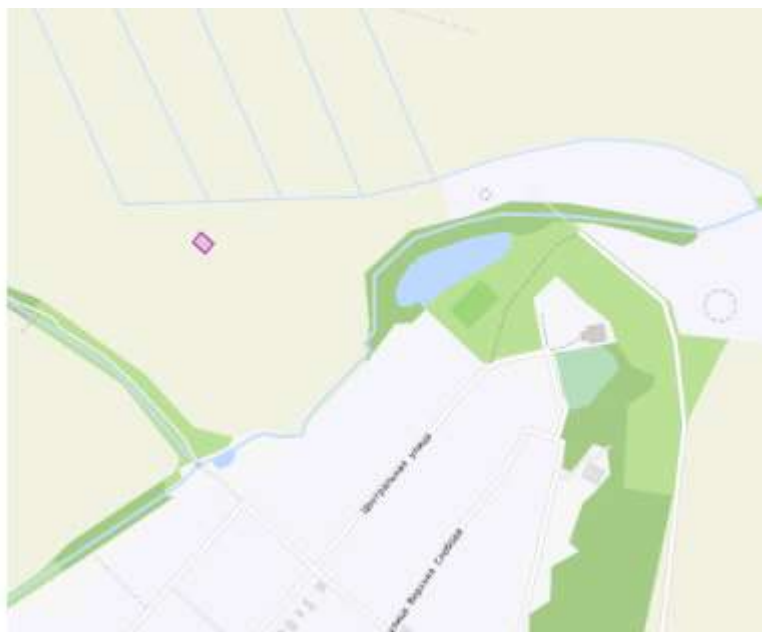
Показатель	Значение
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п Молоковское, село Остров
Административный округ, район	-
Тип объекта	Индивидуальный жилой дом
Кадастровый номер	-
Назначение	Жилое
Проектная площадь, кв.м.	118,0
Количество этажей	2
Подземная часть здания	-
Год постройки	-
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Конструкции	
Фундамент	-
Стены наружные	Блочные
Стены внутренние	-
Перекрытия	-
Проемы дверные	-
Проемы оконные	-
Инженерные коммуникации	Имеются
Общее физическое состояние жилого дома	-

Таблица.2 Основные характеристики земельного участка

Показатель	Значение
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п Молоковское, село Остров
Кадастровый номер	50:21:0050323:887
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь	478 кв.м.
Уклон	Нет
Рельеф	Спокойный

Показатель	Значение
Форма	Данные публичной кадастровой карты https://nspd.gov.ru/ : 
Текущее использование	Земельный участок с расположенным на нем строящимся индивидуальным жилым домом

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	23.01.2023
Кадастровый номер	50:21:0050323:887
Кадастровый квартал	50:21:0050323
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п Молоховское, село Остров
Площадь участка	478 кв. м
Статус	Уплатенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 900 776,56 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	3 976,52 руб./кв. м



Скриншот публичной кадастровой карты, сайта <https://nspd.gov.ru/>

Таблица.3 Характеристика местоположения

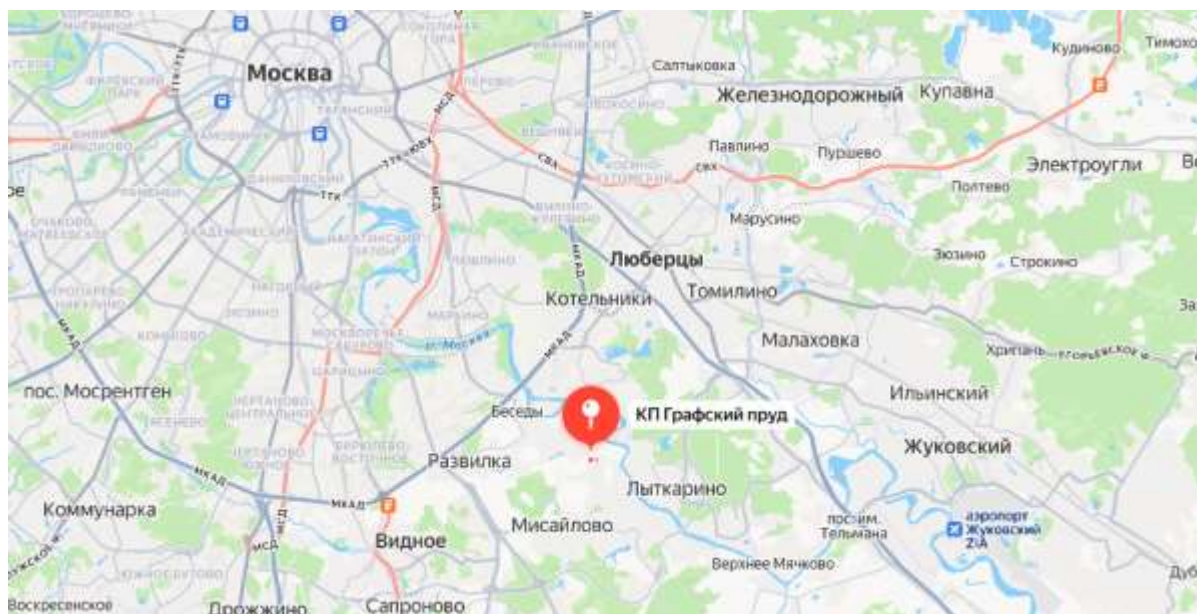


Рис. 1 Расположение объектов оценки на фрагменте карты
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

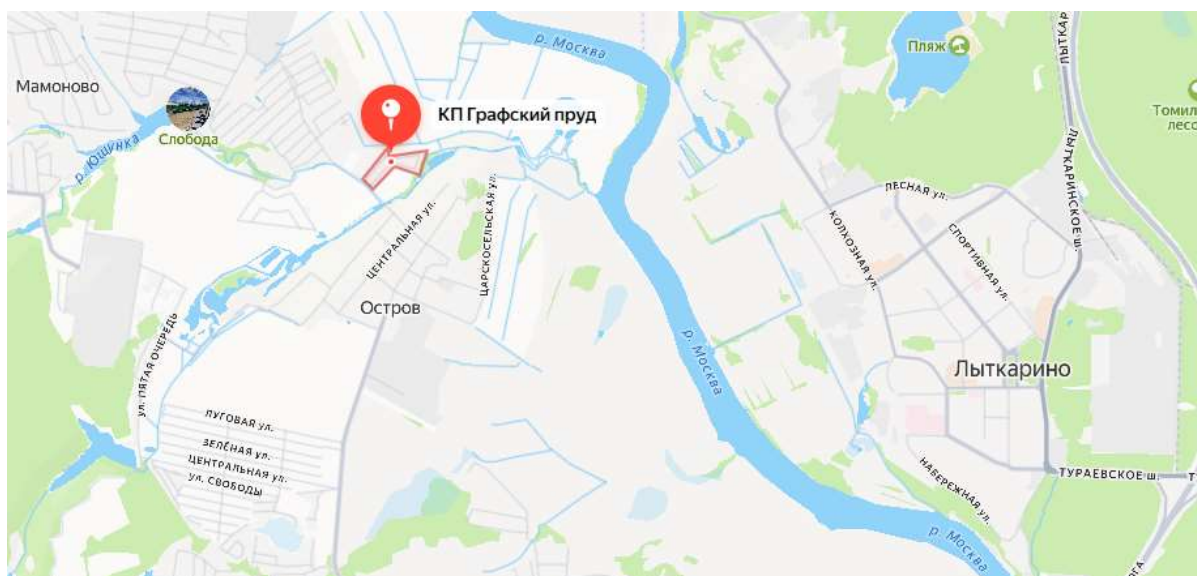


Рис. 2 Локальное местоположение Объектов оценки на фрагменте карты города
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

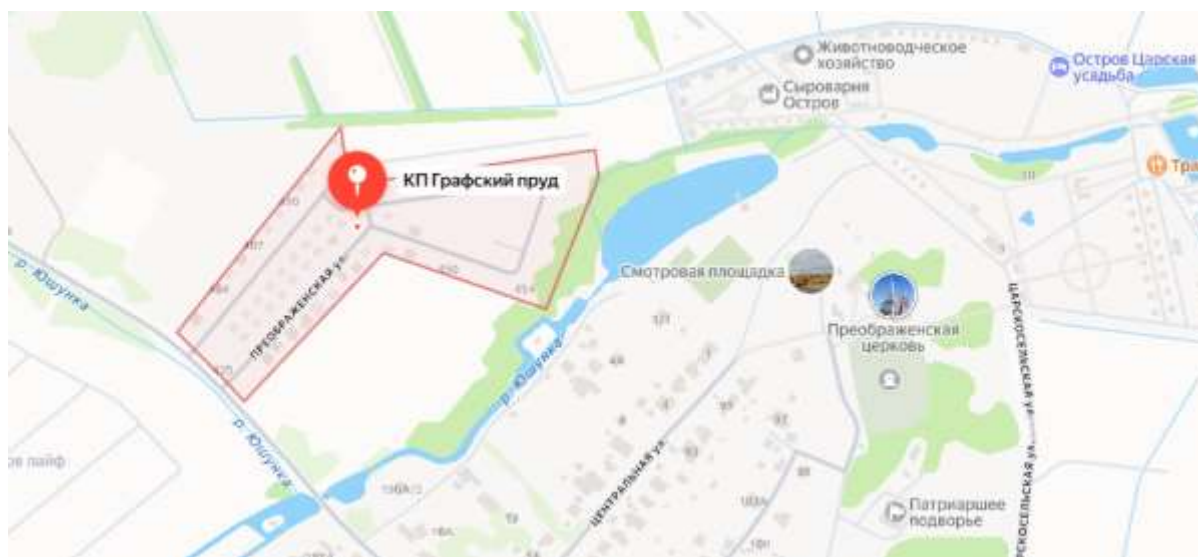


Рис. 3 Расположение относительно остановок общественного транспорта на фрагменте карты населенного пункта
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах

Таблица.4 Выводы по результатам проверки

1.	Анализ представленных документов позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
2.	Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
3.	Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.

12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

На практике анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, то есть соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, то есть срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, то есть использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Оцениваемый объект на дату проведения оценки использовался по своему прямому функциональному назначению в качестве жилого помещения.

Правомочные способы использования: здание построено, сдано в эксплуатацию как жилой дом, поэтому из законных способов использования возможно следующее: под жилой дом.

Текущее назначение объектов: под жилой дом. Физически возможные способы использования с сохранением текущих конструктивных решений, без реконструкции, сноса и нового строительства возможно следующие: жилой дом.

Таким образом, текущее использование объекта оценки является наилучшим.

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

13.1 КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости – сектор рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, Отчет об оценке № 26/0424631384 -О от 03.09.2026г.

местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Разделу V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать рынок жилой недвижимости.

13.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
 - общественно-деловая;
 - производственная;
 - инженерных и транспортных инфраструктур;
 - рекреационная;
 - сельскохозяйственного использования;
 - специального назначения;
 - военных объектов;
 - иные территориальные зоны.
2. жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
 - индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
3. коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса.
4. промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи, автосервисы;
 - склады, складские помещения.
5. недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Оцениваемый объект можно отнести к сегменту индивидуальной жилой недвижимости Московской области.

13.3 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ.

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2026 года рост ВВП ускорился до +1,6% г/г после +0,6% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года экономика выросла на +0,6% г/г (оценки скорректированы с учётом предварительных данных Росстата о росте ВВП во 2 квартале 2026 года на +1,3% г/г).

2. Индекс промышленного производства в июне 2026 года увеличился на +0,6% г/г после -0,7% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года рост промышленности в целом составил +0,4% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +0,6% г/г).

Обрабатывающая промышленность в июне увеличила темпы роста до +2,6% г/г после +0,5% г/г в мае. В целом за 1 полугодие 2026 года рост обрабатывающего сектора составил +0,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,0% г/г).

3. Объем строительных работ в июне вырос на +3,5% г/г после -4,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года темпы строительства составили -5,0% г/г (за 2 квартал 2026 года -1,6% г/г).

4. Положительная динамика объемов оптовой торговли в июне ускорилась до +2,7% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года объемы оптовой торговли увеличились на +1,0% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,4% г/г).

5. Грузооборот транспорта без трубопроводного в июне показал рост на +5,1% г/г после +6,1% г/г в мае, в т.ч. увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,5% г/г после +4,2% г/г в мае, автомобильного – +5,7% г/г после 1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного увеличился на +1,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +6,8% г/г).

6. В июне 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в июне вырос на +6,0% г/г в реальном выражении после +6,4% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года рост потребительской активности составил +4,8% г/г (+6,0% г/г во 2 квартале 2026 года).

Оборот розничной торговли в июне вырос на +7,3% г/г в реальном выражении после +7,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года оборот увеличился на +5,4% г/г (+7,2% г/г во 2 квартале 2026 года). 2

Объем платных услуг населению в июне вырос на +1,7% г/г после +2,3% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2026 года показатель увеличился на +2,6% г/г (+2,4% г/г во 2 квартале 2026 года). Рост оборота общественного питания в июне ускорился и составил +6,5% г/г после +6,2% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года оборот увеличился на +6,4% г/г (+6,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

7. На рынке труда в июне уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% в мае). В целом за 1 полугодие 2026 года уровень безработицы также составил 2,2% (2,2% и во 2 квартале 2026 года).

Рост заработных плат в мае 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +10,1% г/г против +11,7% г/г в апреле и составила 108 123 рубля, реальная – на +4,5% г/г после +5,1% г/г. За 5 месяцев 2026 года номинальная заработная плата выросла на +13,3% г/г и составила 108 123 рубля, реальная – на +7,2% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2026 года продолжился и составил +1,1% г/г после +1,3% в 1 квартале 2026 года (+1,2% г/г за 1 полугодие 2026 года). При этом реальные располагаемые доходы за тот же период выросли на +1,5% г/г после +1,7% г/г кварталом ранее (+1,5% г/г за 1 полугодие 2026 года).

Источник информации: <https://economy.gov.ru/>

13.4 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-мае 2026 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года составил 100,7%.

Индекс промышленного производства в январе-июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе-июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-июне 2026 г. по сравнению соответствующим периодом предыдущего года составил 111,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,1%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2026 г. составил 70 400,1 млн рублей или 94,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года и 111,2% к маю 2026 года.

Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в июне 2026 г. на 32 146,2 млн рублей или 94,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-июне 2026 г. составил 306 578,6 млн рублей или 86,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в январе-июне 2026 г. на 137 448,1 млн рублей или 85,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В июне 2026 г. организациями-застройщиками возведено 48 жилых домов. Населением построены 3 647 жилых домов. Всего построено 11 005 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 882,0 тыс. кв. м.

В июне 2026 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 551,9 тыс. кв. метров или 62,6% от общего объема жилья, введенного в июне 2026 г.

В январе-июне 2026 г. организациями-застройщиками возведено 169 жилых домов. Населением построено 23 361 жилой дом. Всего построено 43 903 новых квартиры (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 4 421,9 тыс. кв. м.

В январе-июне 2026 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 3 497,1 тыс. кв. м или 79,1% от общего объема жилья, введенного в январе-июне 2026 г.

Грузооборот автомобильного транспорта в январе-июне 2026 г. по предварительным данным составил 7 509,6 млн тонн-километров (100,0% к соответствующему периоду предыдущего года). Перевезено (отправлено) грузов – 28,1 млн тонн.

В январе-июне 2026 г., по предварительным данным пассажирооборот составил 4 630,4 млн пасс.-километров (99,1% к соответствующему периоду предыдущего года). Автобусами (по маршрутам регулярных перевозок) перевезено – 364,4 млн пассажиров.

Оборот розничной торговли в январе-июне 2026 г. составил 2 579,2 млрд рублей, или 106,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В том числе оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-июне 2026 г. составил 1 178,1 млрд рублей (или 106,6% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года), непродовольственными товарами – 1 401,1 млрд рублей (106,7% соответственно).

Оборот общественного питания в январе-июне 2026 г. составил 231,9 млрд рублей, или 107,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В январе-июне 2026 г. по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 632,2 млрд рублей, или 102,7% (в сопоставимых ценах) к январю-июню предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в январе-июне 2026 г. по предварительным данным, составил 6 774,3 млрд рублей, или 98,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства в январе-июне 2026 г. приходилось 17,6% оборота оптовой торговли.

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в январе-марте 2026 г. составил 10 289 961,4 млн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения – 487 424,6 млн рублей (4,7% от общего объема), краткосрочные – 9 802 536,8 млн рублей (95,3% соответственно).

В январе-июне 2026 г. по сравнению с январем-июнем 2025 г. индекс потребительских цен составил 105,8%, в том числе на продовольственные товары - 103,2%, непродовольственные товары - 104,2%, услуги - 110,3%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-июне 2026 г. относительно января-июня 2025 г. составил 103,6%, из него в добыче полезных ископаемых - 108,6% в обрабатывающих производствах - 102,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 115,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 109,9%.

В январе-июне 2026 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 113,6% относительно аналогичного периода прошлого года, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 105,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 124,7%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 116,4%.

На конец мая 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 19 173,5 млрд рублей, из неё просроченная – 123,7 млрд рублей или 0,6% от общей суммы задолженности (на конец мая 2025 г. – 0,9%, на конец апреля 2026 г. – 0,6%).

Кредиторская задолженность на конец мая 2026 г. составила 10 845,3 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 114,7 млрд рублей или 1,1% от общей суммы задолженности (на конец мая 2025 г. – 1,3%, на конец апреля 2026 г. – 1,0%).

Дебиторская задолженность конец мая 2026 г. составила 10 680,5 млрд рублей, из неё просроченная – 394,1 млрд рублей или 3,7% от общей суммы дебиторской задолженности (на конец мая 2025 г. – 3,8%, на конец апреля 2026 г. – 3,7%).

Источник информации: <https://77.rosstat.gov.ru/>

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

13.5 ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.); микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи жилых домов:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип жилых домов именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района; экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в эконом-классе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости - 2024 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024.

Таблица 6. Ценообразующие факторы.
Жилые дома. 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,20
2	Материал стен	0,09
3	Физическое состояние дома	0,08
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
5	Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку	0,07
6	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,05
7	Благоустройство. Энергоснабжение	0,05
8	Состояние отделки	0,04
9	Благоустройство. Отопление	0,04
10	Благоустройство. Водоснабжение и канализация	0,04
11	Уровень отделки	0,04
12	Качество подъездных путей (Возможность подъезда к дому)	0,03
13	Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.)	0,03
14	Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)	0,03
15	Наличие дополнительных улучшений на участке	0,03
16	Расстояние от остановок общественного транспорта	0,03
17	Этажность дома	0,03
18	Количество комнат	0,02

Таблица 7. Ценообразующие факторы.
Жилые дома. 4. Коттеджи

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,18
2	Материал стен	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
4	Физическое состояние дома	0,07
5	Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку	0,06
6	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,06
7	Состояние отделки	0,04
8	Благоустройство. Энергоснабжение	0,04
9	Благоустройство. Отопление	0,04
10	Благоустройство. Водоснабжение и канализация	0,04
11	Уровень отделки	0,04
12	Качество подъездных путей (Возможность подъезда к дому)	0,03
13	Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)	0,03
14	Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.)	0,03
15	Наличие дополнительных улучшений на участке	0,03
16	Расположение: одиночное или в коттеджном поселке	0,03
17	Этажность дома	0,02
18	Наличие ландшафтного дизайна и его уровень	0,02
19	Наличие постового дома и его уровень	0,02
20	Наличие бассейна и его уровень	0,02
21	Наличие систем видеонаблюдения и ее уровень	0,02
22	Наличие системы «умный дом» и ее уровень	0,02
23	Количество спален и санузлов	0,02
24	Наличие камина и его уровень	0,02

13.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

Таблица.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1	Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров, коттеджный пос. Графский пруд	440,00	3 739 999,00	8 500	https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._izhs_7229889843
2	Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров, Преображенская ул., 402	430,00	3 439 999,00	8 000	https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._izhs_7229889843
3	Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров, Преображенская ул., 438	400,00	3 200 001,00	8 000	https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_7807854909
4	Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров, коттеджный пос. Графский пруд	460,00	3 909 999,00	8 500	https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._izhs_7229399301
5	Московская обл., Ленинский г.о., с.	400,00	3 490 000,00	8 725	https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_75

	Остров, Преображенская ул., 437				45923547
	Минимальное значение			8 000	
	Максимальное значение			8 725	
	Среднее значение			8 345	

Выводы: Удельная стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости может отличаться от полученной в анализе в связи со скидкой на торг, а также различиями в сравниваемых характеристиках.

14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

14.1 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

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.

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

14.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Отказ от использования методов затратного подхода

Расчет стоимости затратным подходом не производился, поскольку трудно подобрать точную копию аналога при расчете стоимости воспроизводства/замещения для объекта оценки. Объект оценки представляет собой жилое строение по индивидуальному проекту.

Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод:

При оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

14.3 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для отбора объектов-аналогов Оценщиком были использованы специализированные сайты по купле-продаже недвижимости: www.avito.ru, www.domofond.ru, www.cian.ru и др.

Отбор объектов-аналогов осуществлялся по правилам, а именно следующим характеристикам, максимально приближенным к объекту оценки:

- местоположение;
- категория земель;
- разрешенное использование;
- наличие коммуникаций или доступа к их подключению.

В результате для расчета рыночной стоимости оценщиком было отобрано 3 объекта-аналога, удовлетворяющих данным параметрам.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Типичной единицей сравнения на рынке жилой недвижимости является мера площади, поэтому для оценки Объекта оценки в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась путем произведения общей площади объекта оценки и рыночной стоимости 1 кв.м.

Таблица.6 Информация об объектах-аналогах

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации	-	https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/zemeln_uchastki/uchastok_44_sot._izhs_722_9526060	https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/zemeln_uchastki/uchastok_43_sot._izhs_722_9889843	https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/zemeln_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_7807_854909
Дата оценки/публикации	03 сентября 2026 г.	27.08.2026г.	27.08.2026г.	08.08.2026г.
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п Молоковское, село Остров	Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров, коттеджный пос. Графский пруд	Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров, Преображенская ул., 402	Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров, Преображенская ул., 438
Категория	земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Передаваемые имущественные права	право собственности	собственность	собственность	собственность
Территориальная зона в пределах региона	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра
Территориальная зона в пределах города	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка
Расположение относительно объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость
Площадь объекта, кв.м.	478	440	430	400
Наличие электроснабжения	обеспечен электроснабжением	обеспечен электроснабжением	обеспечен электроснабжением	обеспечен электроснабжением
Подъездные пути	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности
Наличие ветхих строений на ЗУ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Инженерно-геологические условия	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф
Цена предложения, руб.	-	3 739 999	3 439 999	3 200 001
Цена предложения, руб./кв.м.	-	8500	8000	8000

Источник: данные участников рынка

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления.

Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

Корректировка на торг

Стоимостные характеристики принятых аналогов получены от заинтересованной стороны, а также на основании данных статистических исследований, согласно которым цена публичной оферты превышает конечную сумму сделки на так называемый «торг».

Ввиду отсутствия возможности использовать для определения скидки на торг данные по реальным сделкам, эксперт вынужден ограничиться информацией по предложениям, представленным в открытых источниках информации. Корректировка вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г., таб. 268

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Величина скидки на торг для всех аналогов принята в размере **-8,5%**.

Корректировка на различие в передаваемых правах

Данная поправка вводится в случае, если в ходе сделки на оцениваемый объект и объекты сравнения передается разный объем прав, например, право требования и право собственности. Оценщик допускает, что, представленные к сравнению земельные участки, находятся в собственности. Корректировка требуется.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования сделок осуществляется наличным, либо безналичным расчётом, т.е. являются типичными. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия сделки

При проведении сделки купли-продажи выполняются рыночные условия: 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Корректировка не требуется.

Корректировка на дату оценки

Датой оценки является 03 сентября 2026 г. Объявления о продажах, всех, представленных к сравнению аналогов, актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки у сопоставимого объекта.

Корректировка не требуется, объект оценки и объекты-аналоги по данному параметру сопоставимы.

Корректировка на функциональное назначение

В соответствии с классификацией справочника, стр. 57, табл. №5, к земельным участкам под ИЖС относятся участки, имеющие категории «земли населенных пунктов» и «земли с/х назначения» и виды разрешенного использования, на которых возможно возведение объектов индивидуального жилищного строительства.

4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7
-----	---------------------------	--	---	---------------------

В соответствии с данной классификацией, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки для садоводства), сопоставимы с земельными участками под индивидуальную жилую застройку, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Все земельные участки имеют различные размерные характеристики.

Корректировка вносится согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г.

Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади,
доверительный интервал

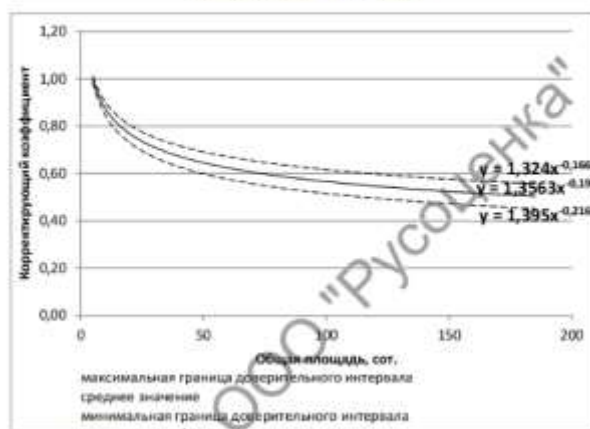


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.

Расчёт производится на основании формулы: $y = 1,3563x^{-0,19}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь участка, кв.м.	478	440	430	400
Постоянная	1,3563	1,3563	1,3563	1,3563
степень	-0,19	-0,19	-0,19	-0,19
Коэффициент	0,4200	0,4267	0,4285	0,4345
Величина корректировки		-1,60%	-2,00%	-3,30%

Корректировка на наличие ветхих строений на участке

На земельных участках ветхих строений не зафиксировано. Корректировка не требуется.

Корректировка на обеспечение электроснабжением

По границам всех земельных участков проходят линии электропередач. Корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно объектов, нарушающих экологию местности

Все, представленные к сравнению земельные участки, расположены на местности, не подвергающейся экологическому загрязнению. Корректировка не требуется.

Корректировка на обеспечение газоснабжением

К сравниваемым земельным участкам не подведены линии газификации. Корректировка не требуется.

Корректировка на инженерно-геологические условия

Все участки имеют ровный рельеф и правильную геометрическую форму. Корректировка не требуется.

Корректировка на подъездные пути

Ко всем земельным участкам, представленным к сравнению, как и оцениваемому, подведены подъездные пути с твёрдым покрытием. Корректировка не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Как видно из приведенных расчётов цена 1 м² колеблется. В этой связи, для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов нами была проведена статистическая обработка скорректированных цен аналогов путем расчета среднеквадратического отклонения.

Среднеквадратическое отклонение показывает абсолютное отклонение измеренных значений от среднеарифметического. В соответствии с формулой для меры точности линейной комбинации средняя квадратическая ошибка среднего арифметического определяется по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (a_i - a)^2}{n - 1}}$$

где σ - среднеквадратическое отклонение;
 a - среднее арифметическое;
 n - число измерений параметра;
 a_i - измеренное значение на i -м шаге.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100 \%$$

где V - коэффициент вариации;
 σ - среднеквадратическое отклонение;
 a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Один из показателей размаха и интенсивности вариации – среднее линейное отклонение (средний модуль отклонения) от среднего арифметического, которое рассчитывается по формуле:

$$\bar{a} = \frac{\sum_{i=1}^n |a_i - a|}{n}$$

где $\bar{a}$ - среднее линейное отклонение;
 a - среднее арифметическое;
 n - число измерений параметра;
 a_i - измеренное значение на i -м шаге.

Таблица.7 Определение рыночной стоимости земельного участка

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорректированная стоимость		7 778	7 320	7 320
Права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 778	7 320	7 320
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 778	7 320	7 320
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 778	7 320	7 320
Дата предложения	03 сентября 2026 г.	27.08.2026г.	27.08.2026г.	08.08.2026г.
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 778	7 320	7 320
Территориальная зона в пределах региона	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка на территориальную зону, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 778	7 320	7 320
Назначение	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Корректировка на назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 778	7 320	7 320
Территориальная зона в пределах города	Малозэтажная жилая застройка	Малозэтажная жилая застройка	Малозэтажная жилая застройка	Малозэтажная жилая застройка
Корректировка на территориальную зону, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 778	7 320	7 320

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Расположение относительно объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 778	7 320	7 320
Площадь объекта, кв.м.	478	440	430	400
Корректировка, %		-1,60%	-2,00%	-3,30%
Скорректированная стоимость		7 654	7 174	7 078
Наличие коммуникаций	не обеспечен коммуникациями	не обеспечен коммуникациями	не обеспечен коммуникациями	не обеспечен коммуникациями
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 654	7 174	7 078
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 654	7 174	7 078
Наличие ветхих строений на ЗУ	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие ветхих строений на ЗУ		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 654	7 174	7 078
Инженерно-геологические условия	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 654	7 174	7 078
Подъездные пути	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7 654	7 174	7 078
Общая валовая коррекция		1,60%	2,00%	3,30%
Валовая коррекция по всем объектам		6,90%	6,90%	6,90%
Весовой коэффициент		0,384	0,355	0,261
Стоимость, руб./кв.м.	7 333			
Стоимость ЗУ, руб. округленно	3 505 000			

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете используются объекты-аналоги, наиболее сопоставимые по техническим характеристикам и местоположению с оцениваемым объектом.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости, так же было выяснено, что все объекты имеют стихийную парковку, расположены в зданиях, находящихся в удовлетворительном состоянии, данные параметры не корректировались.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта анализировались следующие корректировки:

- имущественные права (юридические права и ограничения);
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов (тип данных или возможность торга);
- назначение;
- местоположение;
- удаленность от метро/остановок общественного транспорта;
- общая площадь;
- наличие парковки;
- тип объекта;
- материал стен;
- физическое состояние здания;
- класс качества и состояние внутренней отделки и пр.

Таблица.8 Информация об объектах-аналогах

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации		https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/doma_dachi_kottedzhi/nedostroen_dom_1206_m_na_uchastke_44_sot_8319694613	https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_119_m_na_uchastke_4_sot_7795939226	https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_42_sot_7915821403
Дата оценки/публикации	03 сентября 2026 г.	24.08.2026 г.	10.08.2026 г.	20.08.2026 г.
Статус населенного пункта	ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра	в ближайшей окрестности областного центра
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п Молоковское, село Остров	Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров, Преображенская ул., 406	Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров, Преображенская ул.	Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров, Преображенская ул.
Тип строения	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом
Удаленность от остановок общественного транспорта, мин.	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок
Цена предложения, руб		12 300 000	10 000 000	13 500 000
Удельная стоимость, руб./кв.м.		101 990	84 034	112 500
назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Площадь объекта	118	120,6	119	120
Площадь ЗУ, кв.м.	478	440	400	420
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные
Условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные
Этажность	1-2	1-2	1-2	1-2
Расположение относительно объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности
Подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути
Наличие ландшафтного дизайна	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется
Наличие хозяйственных построек	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется
Материал стен:	блочные	блочные	блочные	блочные
Общее физическое состояние:	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Состояние отделки	без отделки	косметический	без отделки	без отделки
Наличие коммуникаций:	имеются	имеются	имеются	имеются

Источник: данные участников рынка

Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

Корректировка на торг

Стоимостные характеристики принятых аналогов получены от заинтересованной стороны, а также на основании данных статистических исследований, согласно которым цена публичной оферты превышает конечную сумму сделки на так называемый «торг».

Ввиду отсутствия возможности использовать для определения скидки на торг данные по реальным сделкам, эксперт вынужден ограничиться информацией по предложениям, представленным в открытых источниках информации. Корректировка вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2024 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024г., таб. 299

Таблица 299. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,1%	8,0%	10,1%
2. Дома	7,9%	7,0%	8,7%
3. Таунхаусы	8,4%	7,5%	9,2%
4. Коттеджи	8,8%	7,9%	9,7%

Величина скидки на торг для всех аналогов принята в размере **-7,9%**.

Корректировка на различие в передаваемых правах

Оценщиком принято допущение, что по данному параметру объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования сделок осуществляется наличным, либо безналичным расчётом, т.е. являются типичными. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия сделки

При проведении сделки купли-продажи выполняются рыночные условия: 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и

- принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Корректировка не требуется.

Корректировка на дату оценки

Датой оценки является 03 сентября 2026 г. Объявления о продажах, всех, представленных к сравнению аналогов, актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки у сопоставимого объекта. В данном случае, все объекты имеют территориальное расположение одного района. Корректировка не требуется.

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Размер корректировки определен в соответствии со справочником оценщика недвижимости – 2024 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024г.

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь зу, кв. м	478,00	440,00	400,00	420,00
Площадь зданий, кв. м	118,00	120,60	119,00	120,00
Вид права на ЗУ	собственность	собственность	собственность	собственность
Отношение стоимости права собственности к праву аренды	1,00	1,00	1,00	1,00
Средневзвешенное значение стоимости ЗУ, руб./кв.м.	7 333	7 333	7 333	7 333
Стоимости ЗУ с учетом права, руб./кв.м.	7 333	7 333	7 333	7 333
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	4,05	3,65	3,36	3,50
Вклад земельной составляющей в стоимость единого объекта, руб./кв. м	29 699	26 765	24 639	25 666
Величина корректировки, руб./кв. м		2 934	5 060	4 033

Корректировка на удаление от остановок общественного транспорта

Все сравниваемые аналоги находятся на удалении от остановок общественного транспорта. Таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на функциональное назначение

Оценке подлежат жилые дома. Корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Корректировка вносится согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2024 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024г.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи

Усредненные данные по России

Зависимость удельной цены жилых домов от площади,
доверительный интервал

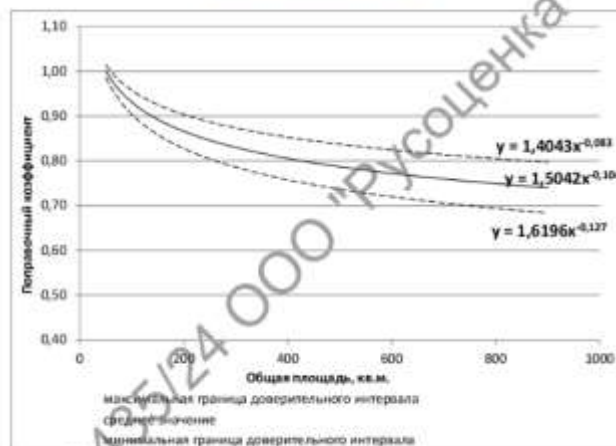


Рис. 30. Зависимость удельной цены жилых домов от площади, усредненные данные по России

Расчёт производится на основании формулы: $y = 1,5042x^{-0,104}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь квартиры, кв.м.	118,00	120,60	119,00	120,00
Постоянная	1,5042	1,5042	1,5042	1,5042
степень	-0,104	-0,104	-0,104	-0,104
Коэффициент	0,9165	0,9144	0,9157	0,9149
Величина корректировки		0,20%	0,10%	0,20%

Корректировка на расположение относительно объектов, повышающих стоимость

Для местности, где расположены представленные к сравнению жилые дома и объект оценки, нет признаков нахождения возле объектов, повышающих их стоимость. Корректировка не требуется.

Корректировка на близость к объектам, нарушающим экологию местности

Возле оцениваемого жилого дома и домов – аналогов нет объектов, нарушающих экологию местности. Корректировка не требуется.

Корректировка на качество подъездных путей

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

Корректировка на наличие ландшафтного дизайна

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

Корректировка на наличие хозяйственных строений

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

Корректировка на материал стен

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

Корректировка на физическое состояние жилого дома

Размер корректировки определен в соответствии со справочником оценщика недвижимости – 2024 «Жилая недвижимость. Жилые дома», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024г.

Физическое состояние дома		аналог		
объект оценки	хорошее	хорошее	удовл.	неудовл.
	удовл.	0,81	1,00	1,08
	неудовл.	0,75	0,93	1,00

Согласно данным Справочника, корректировка распределится следующим образом:

Наименование корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние:	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка		-19,00%	0,00%	-19,00%

Корректировка на состояние отделки

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

Корректировка на обеспечение водоснабжением

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

Корректировка на тип отопления

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

Корректировка на обеспечение канализацией

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

Внесение весовых коэффициентов

Как видно из приведенных расчётов цена 1 м² колеблется. В этой связи для обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов нами была проведена статистическая обработка скорректированных цен аналогов путем расчета среднеквадратического отклонения.

Среднеквадратическое отклонение показывает абсолютное отклонение измеренных значений от среднеарифметического. В соответствии с формулой для меры точности линейной комбинации средняя квадратическая ошибка среднего арифметического определяется по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (a_i - a)^2}{n - 1}}$$

где σ - среднеквадратическое отклонение;
 a - среднее арифметическое;
 n - число измерений параметра;
 a_i - измеренное значение на i-м шаге.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\%$$

где V - коэффициент вариации;
 σ - среднеквадратическое отклонение;
 a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Один из показателей размаха и интенсивности вариации – среднее линейное отклонение (средний модуль отклонения) от среднего арифметического, которое рассчитывается по формуле:

$$\bar{a} = \frac{\sum_{i=1}^n |a_i - a|}{n}$$

где $\bar{a}$ - среднее линейное отклонение;
 a - среднее арифметическое;
 n - число измерений параметра;
 a_i - измеренное значение на i -м шаге.

Расчет рыночной стоимости представлен в таблице ниже:

Таблица.9 Определение рыночной стоимости объекта оценки

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-7,90%	-7,90%	-7,90%
Скорректированная стоимость		93 933	77 395	103 613
Права на недвижимость	-	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		93 933	77 395	103 613
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		93 933	77 395	103 613
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		93 933	77 395	103 613
Дата предложения	03 сентября 2026 г.	24.08.2026 г.	10.08.2026 г.	20.08.2026 г.
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		93 933	77 395	103 613
Местонахождение в пределах региона	Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п Молоковское, село Остров	Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров, Преображенская ул., 406	Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров, Преображенская ул.	Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров, Преображенская ул.
Статус населенного пункта	в ближайшей окрестности	в ближайшей окрестности	в ближайшей окрестности	в ближайшей окрестности

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
	областного центра	областного центра	областного центра	областного центра
Корректировка на статус населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		93 933	77 395	103 613
Удаленность от остановок общественного транспорта, мин.	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок
Корректировка на удаленность от остановок общественного транспорта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		93 933	77 395	103 613
Корректировка на обеспеченность ЗУ, руб.		2 934,00	5 060,00	4 033,00
Корректировка на обеспеченность ЗУ, %		3,12%	6,54%	3,89%
Скорректированная стоимость		96 867	82 455	107 646
Площадь объекта	118,00	120,60	119,00	120,00
Корректировка на площадь объекта		0,20%	0,10%	0,20%
Скорректированная стоимость		97 061	82 537	107 861
Расположение относительно объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		97 061	82 537	107 861
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		97 061	82 537	107 861
Подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути	хорошие подъездные пути
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		97 061	82 537	107 861
Наличие ландшафтного дизайна	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		97 061	82 537	107 861
Наличие хозяйственных построек	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		97 061	82 537	107 861
Материал стен:	блочные	блочные	блочные	блочные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		97 061	82 537	107 861
Состояние:	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка		-19,00%	0,00%	-19,00%
Скорректированная стоимость		78 619	82 537	87 367
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка, руб.		0	0	0
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		78 619	82 537	87 367
Наличие коммуникаций:	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Скорректированная стоимость		78 619	82 537	87 367
Общая валовая коррекция		22,32%	6,64%	23,09%
Валовая коррекция по всем объектам		52,05%	52,05%	52,05%
Весовой коэффициент аналога		0,286	0,436	0,278
Стоимость, руб./кв.м.	82 759			
Стоимость ЕОН, руб.	9 766 000			
<i>в том числе право требования на строящийся жилой ДОМ, руб.</i>	<i>6 261 000</i>			
<i>в том числе ЗУ, руб.</i>	<i>3 505 000</i>			

16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

В настоящем отчёте для определения стоимости единого объекта недвижимости применялся сравнительный подход. Согласование не производится.

Согласование полученных результатов

Состав объекта	Доходный	Сравнительный	Затратный
Земельный участок	не применялся	3 505 000	не применялся
Право требования на строящийся жилой дом	не применялся	6 261 000	не применялся
ЕОН		9 766 000	

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

17.1 ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу
- оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;

— квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

17.2 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки - земельный участок, площадью 478 кв.м., с кадастровым номером 50:21:0050323:887, и право требования на строящийся индивидуальный жилой дом, общей площадью 118,0 кв.м., расположенный на данном земельном участке, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п Молоковское, село Остров, по состоянию на 03 сентября 2026 г. округленно составляет:

**9 766 000 Девять миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч рублей,
в том числе**

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
Земельный участок	3 505 000
Право требования на строящийся жилой дом	6 261 000

Оценщик



/Шашкова М.Н./

18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из ЕГРН от 21.08.2026г. № КУВИ-001/2026-113415407;
- Договор Подряда № ДП2310-022 от 11 октября 2023г.

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика.

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



ФОТО 1



ФОТО 2



ФОТО 3



ФОТО 4



ФОТО 5



ФОТО 6

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ АНАЛОГИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

Участок 4,4 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

3 739 999 ₽

850 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 43 831 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 983 663-93-37

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 4.4 сот.

Расстояние от МКАД: 5 км

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров, коттеджный
пос. Графский пруд
Новорязанское шоссе, 5 км

[Показать карту](#)

Описание

🏡 Продается участок 4.4 сотки. Участок правильной формы, не имеет уклона. Круглогодичный подъезд (грунт). Улицы освещаются. Соседи построены, многие проживают постоянно.

✓ Участок правильной формы, не имеет уклона, сухой.

✓ Мусор с участка будет вывезен.

✓ Круглогодичный подъезд (грунт).

✓ Коттеджный посёлок активно застраивается, многие проживают круглый год.

✓ Отличное место, для круглогодичного проживания, все соседи построены, проживают постоянно

✓ В зимнее время дороги чистят муниципальные службы, в ночное время улицы освещаются.

💡 Коммуникации:

✓ Свет, газ (подключение в 2030г).

📍 Отличное расположение:

✓ Каширское шоссе 7 км от МКАД, Ленинский городской округ, с. Остров.

✓ До ст. м Домодедовская 20 минут на общественном транспорте (№ 355), до ст. м Марьино 25 мин. Остановка в 10 минутах.

№ 7229526060 · 27 августа в 16:34 ·
430 просмотров (+0 сегодня)

https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot.izhs.7229526060

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

Участок 4,3 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

3 439 999 ₽

800 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 42 326 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Об участке

Площадь: 4.3 сот.

Расстояние от МКАД: 5 км

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров,
Преображенская ул., 402
Новорязанское шоссе, 5 км

[Показать карту](#) ▾

Описание

Каширское шоссе 7 км от МКАД, Ленинский городской округ, с. Остров.
ИЖС. ПМЖ.

Продается участок 4.3 сотки в с. Остров. Участок правильной формы, не имеет уклона. Круглогодичный подъезд (грунт). Улица освещаются. Соседи построены, многие проживают постоянно.

Коммуникации: Свет, газ (подключение в 2030г).

Документы готовы к сделке, оперативный показ (возможен показ онлайн), свободная продажа.

Инфраструктура: В поселке Развилка (10 мин. на транспорте) детский сад, школа, поликлиника, супермаркеты (Дикси, Магнит, Пятерочка и т. д.), колледж, фитнес центр «Дельфин», аптека, ресторан, салон красоты, вся городская инфраструктура.

№ 7229889843 · 27 августа в 16:35 ·
455 просмотров (+0 сегодня)

https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_izhs_7229889843

8 996 011-16-24

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

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

Участок 4 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

3 200 001 ₽

800 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 41 123 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 462-81-03

Рассчитать ипотеку

Пользователь
Частное лицо

Данные подтверждены

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 4 сот.

Расстояние от МКАД: 5 км

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров,
Преображенская ул., 438
Новорязанское шоссе, 5 км

[Показать карту](#)

Описание

Объявление о продаже: Ваш идеальный уголок под Москвой!

Подходит под строительство по семейной ипотеке!

Продается уникальный участок в живописном месте всего в 5 км от МКАД (Каширское направление). Дорога до Москвы займет всего около 15 минут, что делает это место идеальным для тех, кто ценит комфорт и близость к столице.

Коттеджный посёлок предлагает закрытую и безопасную территорию, а также такие услуги, как регулярная чистка дорог и вывоз мусора. Это значит, что вы сможете наслаждаться спокойствием и уютом своего нового дома без лишних забот.

Коммуникации на участке развиты: имеются дороги, электричество с мощностью 15 кВт, газ по границе вашего участка, а также автономная вода и канализация — всё для вашего удобства.

№ 7807854909 - 8 августа в 15:43 -
2163 просмотра (+1 сегодня)

https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_7807854909

АНАЛОГИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

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

Недостроен: Дом 120,6 м² на участке 4,4 сот.

12 300 000 ₽

101 990 ₽ за м²
В ипотеку от 135 535 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

♡ Добавить в избранное ⚙ Сравнить



8 909 936-59-31

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

О доме

Готовность: **Недостроен**

Количество комнат: 4

Площадь дома: 120.6 м²

Площадь участка: 4.4 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2025

Материал стен: пеноблоки

Санузел: в доме

Электричество: есть

Водоснабжение: колодец

Газ: по границе участка

Канализация: септик

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Условия продажи: Возможна ипотека

Расстояние от МКАД: 5 км

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров,
Преображенская ул., 406
Новорязанское шоссе, 5 км

[Показать карту](#)

Описание

Код объекта: 2271237.

В продаже дом в КП "Графский пруд"

Два этажа, статус земли ИЖС, построен в 2025 году.

Выполнен основной конструктив, установлены окна, заведены коммуникации:

- электричество 15 кВт
- вода колодец
- канализация септик (план)
- газ по госпрограмме

КП живой, есть заселенные дома, работает УК, въезд через КПП, круглосуточная охрана.

Рядом с КП много интересных мест, из них Николо-Угрешный монастырь, рыболовная усадьба "Остров".

Один собственник, обременение в виде ипотеки, документы готовы к сделке.

№ 8319694613 · 24 августа в 18:38 ·
104 просмотра (+0 сегодня)

https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/doma_dachi_kottedzhi/nedostroen_dom_1206_m_na_uchastke_44_sot.8319694613

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

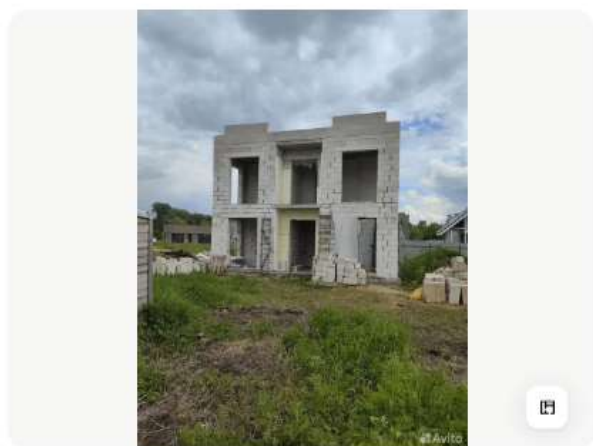
Дом 119 м² на участке 4 сот.

♥ Добавить в избранное

⚙ Сравнить

10 000 000 ₽

84 034 ₽ за м²
В ипотеку от 110 191 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в 909 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 119 м²

Площадь участка: 4 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2025

Материал стен: газоблоки

Санузел: в доме

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: электрическое

Водоснабжение: центральное

Канализация: центральная

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность:
асфальтированная дорога, остановка
общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека,
детский сад, школа

Условия продажи: Возможна ипотека

Расстояние от МКАД: 5 км

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров,

Преображенская ул.

Новорязанское шоссе, 5 км

[Показать карту](#)

Описание

Участок с домом расположены на территории малоэтажного жилого квартала "Графский пруд", находящегося в с. Остров (5 км. от Москвы по Каширскому шоссе).

Дом находится на этапе строительства. Стены изготовлены из газобетонных блоков премиум класса YTONG D400, которые используют для строительства несущих стен двух- и трехэтажных энергоэффективных домов без необходимости их утепления. Перекрытия и фундамент - монолитная плита. Современная мембранная кровля с эффективным утеплителем защита от атмосферных воздействий и сохранение тепла.

Малоэтажный жилой квартал «Графский пруд» находится в окружении рек, озер, прудов, памятников архитектуры в непосредственной близости от Москвы. Все это создает неповторимый образ загородной жизни в шаговой доступности от крупнейшего мегаполиса России.

Есть регулярное автобусное сообщение до м. Домодедовская и м. Котельники.

№ 7795939226 · 10 августа в 10:17 ·
1342 просмотра (+1 сегодня)

https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_119_m_na_uchastke_4_sot.7795939226

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

Дом 120 м² на участке 4,2 сот.

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

13 500 000 ₽

112 500 ₽ за м²
В ипотеку от 148 758 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 936 560-70-77

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 120 м²

Площадь участка: 4,2 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2024

Материал стен: газоблоки

Санузел: в доме

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: электрическое

Водоснабжение: колодец

Транспортная доступность: остановка общественного транспорта

Расстояние от МКАД: 5 км

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров,
Преображенская ул.
Новорязанское шоссе, 5 км

[Показать карту](#)

Описание

Номер в базе: 10870468.

НОВЫЙ ДОМ 120 М² В ЗАКРЫТОМ ПОСЕЛКЕ.

Мир вашему дому! Ищете тишину и безопасность для своей семьи?
Предлагаем капитальный дом 2024 года постройки в камерном закрытом поселке всего на 70 домовладений.

Почему этот дом достоин вашего внимания:

🔒 Безопасность и уют: Поселок закрытого типа — это отсутствие посторонних, спокойствие за детей и единообразная социальная среда. Всего 70 соседей — здесь все свои.

🏠 Капитальное качество: Дом из газобетона (120 м²) — экологичный и долговечный материал, который отлично держит тепло.

🛋 Рекордная эргономика: На 2 этажах мы разместили 5 изолированных спален и 3 санузла! Идеальное решение для большой семьи, где у каждого будет свое пространство.

👉 Ваш дизайн-проект: Состояние «под ремонт» — это возможность не переплачивать за чужие идеи, а сделать отделку по совести и своему вкусу.

• Электричество: подключено и заведено.

• Вода: колодец

• Канализация: нет

• Участок: 4,2 сотки ИЖС (земли населенных пунктов) — прописка и порядок с документами.

🔄 Рассмотрим ОБМЕН на вашу КВАРТИРУ. Если вы давно хотели переехать за город, но не знали с чего начать — этот вариант для вас!

Работаем честно: Полное сопровождение от АН «Этажи», юридическая проверка и гарантийный сертификат безопасности сделки.

№ 7915821403 · 20 августа в 10:01 ·
787 просмотров (+0 сегодня)

https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_42_sot.7915821403

Отчет об оценке № 26/0424631384 -О от 03.09.2026г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.08.2026, поступившего на рассмотрение 21.08.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
21.08.2026г. № КУВИ-001/2026-113415407			
Кадастровый номер:	50:21:0050323:887		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0050323		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п Молоковское, село Остров		
Площадь, м²:	478 +/- 8		
Кадастровая стоимость, руб.:	1900778.56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0050323:756		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Карпенко Роман Вячеславович, СНИЛС 502-100-503 23, дата завершения кадастровых работ: 18.12.2022		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E89F74B14799800121816400079440 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 30.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

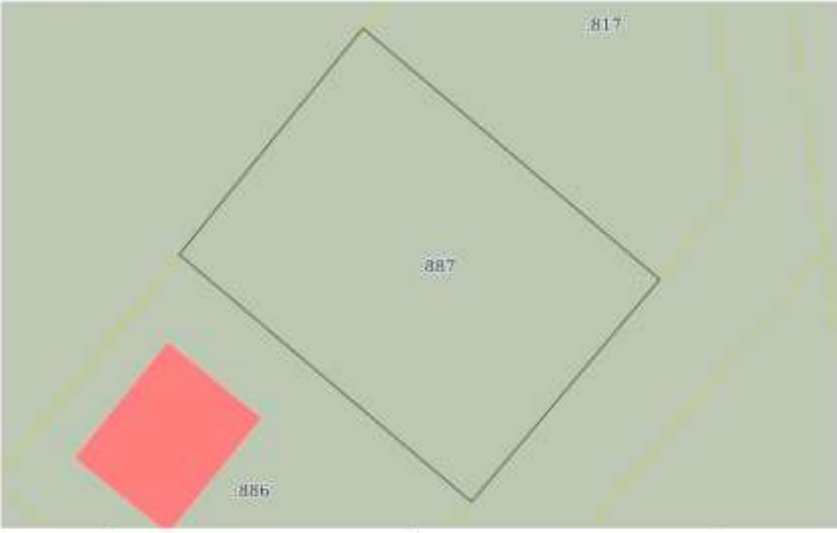
Раздел 2 Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
21.08.2026г. № КУВИ-001/2026-113415407			
Кадастровый номер:	50:21:0050323:887		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	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 50:21:0050323:887-50/128/2023-3 03.11.2023 14:41:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п Молоковское, село Остров, площадью 478 кв. м., с кадастровым номером 50:21:0050323:887	
	дата государственной регистрации:	03.11.2023 14:41:31	
	номер государственной регистрации:	50:21:0050323:887-50/128/2023-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.11.2023 сроком на 362 месяца с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество РОСБАНК, ИНН: 7730060164	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 02.11.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E89F74B14799800121816400079440 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 30.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
21.08.2026г. № КУВН-001/2026-113415407			
Кадастровый номер:		50:21:0050323-887	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E390714E184799800112101060E1F7443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2020 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
21.08.2026г. № КУВН-001/2026-113415407			
Кадастровый номер:		50:21:0050323-887	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: о государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-ФЗ выдан: Российская Федерация; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выброса (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобои и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50:21-6-79; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово). Тип зоны: Охранная зона транспорта. Номер: 6/и	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E390714E184799800112101060E1F7443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2020 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

самолет

ПЛЮС

ДОГОВОР ПОДРЯДА № ДП2310-022

г. Москва

«11» октября 2023 г.

ООО «САМОЛЁТ ПЛЮС МОСКВА-СИТИ», ИНН 9703048267, КПП 770301001, ОГРН 1217700436227, Юридический адрес: 430030 Республика Мордовия, г. Саранск, г. Саранск, ул. Строительная, дом 16Б, помещение 307, фактический адрес: 123112, г. Москва, набережная Пресненская, д.10, корп./стр.2., оф.97, в лице генерального директора Семененко Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и **Плешаков Антон Владимирович** 12.04.1984 года рождения, паспорт серия 4606 номер 585630 выданный отделом внутренних дел города Жуковского Московской области 30.12.2004 года, код подразделения 502-005. Зарегистрирована по адресу: Московская область, город Жуковский, ул. Нижегородская, д. 33, корп. 1, кв. 51, именуемая в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Подрядчик обязуется в установленный Договором срок, провести работы по строительству индивидуального жилого дома в объеме, согласно смете (Приложение № 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего договора по адресу: **Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, с/п Молоковское, село Остров, общей площадью 118 кв.м. Материалом для внутренних и наружных стен используется газобетонный блок толщиной 300мм, утеплителем из минеральной ваты 100мм. Перегородки так же выполнены из газобетонного блока (толщина 150мм). Фундамент основывается на железобетонной плите 250мм, с использованием экструдированного пенополистирола 100мм, гидроизоляционной пленкой и цементно-песчанной стяжкой 80мм. Количество этажей – 2, с установкой систем водоснабжения (скважина), канализации (септик), электроснабжения и оборудованием сантехнической кабины, а Заказчик обязуется принять выполненные работы и уплатить обусловленную Договором цену. Улучшения, производимые Подрядчиком в помещениях, указанных Заказчиком в виде установленного оборудования, отделки и тому подобные улучшения именуется далее "Объект договора" или "Объект".**

1.2. На земельном участке с кадастровым номером: **50:21:0050323:887, категория земель: (земли населенных пунктов), разрешенное использование: (для индивидуального жилищного строительства), площадью (478) кв.м, расположенном по адресу Московская область, р-н Ленинский городской округ, с/п Молоковское, село Остров.**

1.3. По завершении работ Подрядчик сдает, а Заказчик принимает по Акту выполненную Подрядчиком работу. При предоставлении Заказчику от привлекаемых Подрядчиком субподрядчиков, подрядчиков или иных его агентов гарантийных писем, уведомлений, последние несут прямую, первоочередную ответственность перед Заказчиком (обязанность реагировать на прямые замечания Заказчика, оперативно устранять недостатки за свой счет, нести прямые гарантийные обязательства).

1.4. Подрядчик обязан выполнить работу и сдать ее результат Заказчику в срок: не позднее 280 (двести восемьдесят) рабочих дней с даты оплаты Заказчиком 1-го платежа (аванса), согласно п.4.2 Договора, при условии соблюдения Заказчиком п. 4.2 Договора. Срок выполнения работ увеличивается при неблагоприятных погодных условиях, которые могут повлиять на качество,

Общество с ограниченной ответственностью "САМОЛЁТ ПЛЮС МОСКВА-СИТИ"
430030, Республика Мордовия, г.о. Саранск, г. Саранск, ул. Строительная, дом 16Б, помещение 307
ИНН 9703048267 КПП 130001001
Телефон: 8-926-058-95-30 e-mail: Mskcity_dir@perspektiva24.com

самолет

ПЛЮС

безопасность выполняемых работ (атмосферные осадки, сильный порывистый ветер, отрицательные температуры ниже - 10 градусов Цельсия), временной транспортной недоступности до объекта, отсутствии электроэнергии, воды на объекте. Уведомление о продлении сроков работ Подрядчик предъявляет Заказчику в течение времени действия договора.

1.5. Работа выполняется иждивением Подрядчика - из его материалов, его силами и средствами.

Подрядчик несет ответственность за ненадлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования, а также за предоставление материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Подрядчик обязан:

2.1.1. Выполнять предусмотренные настоящим Договором работы, в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие, предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ.

2.1.2. Исполнять полученные в ходе строительства указания Заказчика, если такие указания не противоречат условиям настоящего Договора и не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.

2.1.3. Немедленно предупредить Заказчика и до получения от него указаний приостановить выполнение Работ при обнаружении:

а) возможных неблагоприятных для Заказчика последствий выполнения его указаний о способе выполнения Работ;

б) иных не зависящих от Подрядчика обстоятельств, которые угрожают качеству выполнения Работ либо создают невозможность их завершения в срок.

Подрядчик, не предупредивший Заказчика об указанных обстоятельствах либо продолживший работу, не дожидаясь ответа или, несмотря на своевременное указание Заказчика о прекращении работы, не вправе при возникновении спора ссылаться на указанные обстоятельства.

Если Заказчик, несмотря на своевременное и обоснованное предупреждение со стороны Подрядчика об указанных обстоятельствах, в 5-дневный срок их не устранил, Подрядчик вправе отказаться от настоящего Договора и потребовать возмещения документально подтвержденных убытков.

2.1.4. Жилой дом оформляется в собственность **Плешакова Антона Владимировича**

2.2. Подрядчик вправе:

2.2.1. Отказаться от выполнения дополнительных работ, согласованных с Заказчиком, в случаях, когда они не входят в сферу профессиональной деятельности Подрядчика, либо в сферу деятельности его субподрядчиков и других контрагентов, либо не могут быть выполнены Подрядчиком и его субподрядчиками (контрагентами) по не зависящим от них причинам.

2.2.2. Не преступать к выполнению работ, приостановить выполнение работ, в случае, когда Заказчик препятствует выполнению работ.

2.2.3. Привлекать к выполнению Работ третьих лиц, в том числе по договору субподряда, без уведомления об этом Заказчика. Подрядчик обязан нести ответственность перед Заказчиком за действия и/или бездействие субподрядчиков как за свои собственные.

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. При обнаружении в ходе осуществлении контроля и надзора за выполнением работ отступлений от требований проектно-сметной документации, которые могут ухудшить качество работ, или иных недостатков, немедленно заявить об этом Подрядчику.

Общество с ограниченной ответственностью "САМОЛЁТ ПЛЮС МОСКВА-СИТИ"
430030, Республика Мордовия, г.о. Саранск, г. Саранск, ул. Строительная, дом 16Б, помещение 307
ИНН 9703048267 КПП 130001001
Телефон: 8-926-058-95-30 e-mail: Mskcity.dir@perspektiva24.com

самолет

ПЛЮС

2.3.2. Произвести оплату и принять выполненные работы, предусмотренные настоящим договором.

2.4. Заказчик вправе:

2.4.1. Вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости **не превысят тридцати процентов от указанной в смете общей стоимости работ и не меняют характера предусмотренных в настоящем Договоре работ**. В случае увеличения объема и стоимость работ, Стороны заключают дополнительное соглашение.

2.4.2. Осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных Подрядчиком материалов, а также правильностью использования Подрядчиком материалов Заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.

2.4.3. Отказаться от исполнения Договора и потребовать возмещения убытков в случае, если Подрядчик не приступает своевременно к исполнению Договора или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к установленному сроку становится явно невозможным.

2.4.4. В любое время до сдачи ему результата работы отказаться от исполнения Договора, уплатив Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

3. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ. ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ

3.1. Приемка работ осуществляется Заказчиком в течение 3 (трех) календарных дней после получения им сообщения Подрядчика о готовности к сдаче этапов работ.

3.2. Сдача работы Подрядчиком и приемка его Заказчиком оформляются актом, который подписывается обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной. В случае необоснованного уклонения Заказчика от подписания Акта сдачи-приемки, Подрядчик направляет Акт Заказчику по почте. В случае, если Заказчик не подпишет Акт в течение 3 (трех) календарных дней с момента его получения, то Акт сдачи-приемки считается согласованным в одностороннем порядке.

3.2.1. В случае выявления недостатков, Заказчик направляет мотивированный отказ в принятии результата работ. В данном случае Подрядчик производит устранение недостатков в назначенный Подрядчиком, и согласованный с Заказчиком, срок и повторно извещает Заказчика о готовности результата работ к приемке рабочей комиссией. В данном случае приемка производится повторно.

3.2.2. В случае несогласия Подрядчика с отказом Заказчика от приемки, Подрядчик вправе назначить за свой счет независимую экспертизу на предмет наличия недостатков для целей приемки результата работ. Если в результате экспертизы установлена правомерность отказа Заказчика от приемки результата работ, допущенная просрочка (в том числе период проведения экспертизы и выдачи экспертного заключения, а также просрочка устранения недостатков) может служить основанием для применения неустоек за просрочку выполнения работ по настоящему договору. Если в результате экспертизы правомерность отказа Заказчика от приемки результата работ, допущенная просрочка (в том числе период проведения экспертизы и выдачи экспертного заключения, а также просрочка устранения недостатков) не может служить основанием для применения неустоек за просрочку выполнения работ по настоящему договору, а расходы по проведению экспертизы подлежат возмещению Заказчиком Подрядчику по предоставлении соответствующего требования с приложением подтверждающих документов.

Общество с ограниченной ответственностью "САМОЛЕТ ПЛЮС МОСКВА-СИТИ"
430030, Республика Мордовия, г.о. Саранск, г. Саранск, ул. Строительная, дом 16Б, помещение 307
ИНН 9703048267 КПП 130001001
Телефон: 8-926-058-93-30 e-mail: Mskcity_dir@perspektiva24.com

самолет

ПЛЮС

3.3. Гарантийный срок 60 месяцев. Гарантия распространяется на целостность конструкции.

3.3.1. Гарантийные обязательства вступают в силу с момента завершения работ по данному договору.

3.3.2. Гарантийные обязательства не распространяются на строительные материалы, приобретаемые Заказчиком самостоятельно.

3.3.3. Гарантийные обязательства не распространяются на ущерб, вследствие неправильной эксплуатации строения Заказчиком.

3.3.4. Гарантийные обязательства не распространяются на ущерб, нанесенный третьими лицами.

3.3.5. Гарантийные обязательства утрачивают силу, если Заказчик, в течение гарантийного срока изменяет конструкцию сооружения.

3.3.6. Гарантийные обязательства имеют силу при наличии у Заказчика экземпляра данного договора.

3.3.7. Подрядчик обязуется устранять недостатки, возникшие по его вине в течение гарантийного срока в срок не более 5 (Пяти) календарных дней (или иного дополнительно согласованного сторонами срока) с момента письменного предъявления Заказчиком претензий к качеству результата работ в форме уведомления об их выявлении. Недостатки подлежат устранению независимо от их существенности по их отношению к общему объему выполненных работ. При необходимости замены примененных строительных материалов, оборудования и т.п. Подрядчик обязуется приобрести все необходимые материалы самостоятельно и за свой счет с тем расчетом, чтобы недостатки в результате работ были устранены в указанный срок. Заказчик вправе требовать также соразмерного уменьшения суммы оплаты или возмещения своих расходов на устранение недостатков способом и на условиях по своему усмотрению, в пределах технически и экономически обоснованных, действующих на момент выявления недостатка среднерыночных цен, только в случае неисполнения Подрядчиком своих обязательств.

В случае, если в течение гарантийного срока в результате работ будет выявлена аварийная ситуация возникшая по вине Подрядчика, которая угрожает убытками, причинением вреда имуществу, жизни, здоровью любых лиц, а также в случаях выставления Заказчику соответствующих предписаний уполномоченных органов (МЧС, Ростехнадзор, Роспотребнадзор, и пр.), исполнение которых должно быть произведено безотлагательно, Заказчик вправе самостоятельно (своими силами или за свой счет силами привлеченных лиц) при невозможности устранения аварийной ситуации Подрядчиком с обязательным безотлагательным уведомлением Подрядчика произвести устранение недостатков. При этом уведомление о данной аварии должно быть направлено Подрядчику в кратчайший возможный срок не более 10 (Десяти) дней с даты возникновения аварийной ситуации (Уведомление может быть направлено любым возможным способом). В случае отсутствия со стороны Подрядчика каких-либо действий для устранения аварийной ситуации, либо отсутствия со стороны Подрядчика реакции на уведомление Заказчика в течение одного дня с приложением акта, составленного с участием Заказчика, третьего лица, чьи права и интересы были или могли быть затронуты данной аварийной ситуацией. Возмещение стоимости устранения данной аварийной ситуации и недостатков, ее повлекших производится по калькуляции Заказчика в срок не более 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления Заказчиком Подрядчику уведомления, акта и данной калькуляции при наличии вины Подрядчика (в пределах технически и экономически обоснованных, действующих на момент возникновения аварийной ситуации произошедшей по вине Подрядчика, средние рыночные цен, только в случае неисполнения Подрядчиком своих обязательств).

3.4. Подрядчик несет ответственность перед Заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах. Подрядчик не несет ответственности за допущенные им без

Общество с ограниченной ответственностью "САМОЛЁТ ПЛЮС МОСКВА-СИТИ"
430030, Республика Мордовия, г.о. Саранск, г. Саранск, ул. Строительная, дом 16Б, помещение 307
ИНН 9703048267 КПП 130001001
Телефон: 8-926-058-95-30 e-mail: Mskcity.din@perspektiva24.com

самолет

ПЛЮС

согласия Заказчика мелкие отступления от технической документации, если докажет, что они не повлияли на качество объекта строительства.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Общая стоимость (цена) работ по договору составляет **10221758 (десять миллионов двести двадцать одна тысяча семьсот пятьдесят восемь) рублей**, согласно Приложению №1 являющимся неотъемлемой частью договора.

4.2. Указанная в п. 4.1. сумма не является окончательной и при сохранении указанных расценок в Приложении №1, может уменьшаться или увеличиваться в зависимости от изменения объемов работ, а также стоимости материалов, по согласованию сторон.

4.3. В случае изменения стоимости работ стороны составляют дополнительное соглашение.

4.4. Оплата работ по строительству, выполняемых Подрядчиком в рамках настоящего Договора, осуществляется Заказчиком с использованием кредитных средств, предоставленных **Публичным акционерным обществом РОСБАНК** (107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, Генеральная лицензия Банка России № 2272 от 28 января 2015 г., ОГРН 1027739460737, ИНН 7730060164) по кредитному договору №1725258-КД-2023 от 02.11.2023 года, заключенному в городе г. Москва между Банком в качестве кредитора и **Плешаковым Антоном Владимировичем** в качестве заемщика (далее – «Кредитный договор») и производится в следующем порядке:

- Сумма в размере **2054573 (два миллиона пятьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят три) рубля** уплачена Заказчиком Подрядчику за счет собственных средств до подписания настоящего Договора.
- Оплата в размере **8167185 (восемь миллионов сто шестьдесят семь тысяч сто восемьдесят пять) рублей** осуществляется путем открытия документарного безотзывного покрытого подтвержденного аккредитива на сумму **8167185 (восемь миллионов сто шестьдесят семь тысяч сто восемьдесят пять) рублей** в пользу Подрядчика (далее - Аккредитив). Покрытие Аккредитива осуществляется за счет кредитных средств в размере **8167185 (восемь миллионов сто шестьдесят семь тысяч сто восемьдесят пять) рублей** предоставленных по Кредитному договору. Счет Получателя средств по Аккредитиву является счет Подрядчика по следующим реквизитам:

Расчетный счет: 40702810987050001694

в ПАО РОСБАНК

БИК: 044525256

К/с: 30101810000000000256

Банком – эмитентом и исполняющим банком по Аккредитиву является Банк. Условия открытия и исполнения Аккредитива определяются в заявлении на открытие Аккредитива. С момента подписания настоящего Договора указанная стоимость считается фиксированной, изменению не подлежит.

4.5. Также в ходе работ могут возникать скрытые и непредусмотренные работы, в этом случае Подрядчик устно уведомляет об этом Заказчика, согласовывает стоимость и объемы работ,

Общество с ограниченной ответственностью "САМОЛЕТ ПЛЮС МОСКВА-СИТИ"
430030, Республика Мордовия, г.о. Саранск, г. Саранск, ул. Строительная, дом 16Б, помещение 307
ИНН 9703048267 КПП 130001001
Телефон: 8-926-058-95-30 e-mail: Mskcity.dini@perspektiva24.com

самолет

ПЛЮС

делает соответствующую запись в Приложении № 2 к настоящему договору, визирует подписью Заказчика и только после этого приступает к выполнению данных работ.

4.6. В случае отсутствия согласования дополнительных работ со стороны Заказчика, а равно не предоставление мотивированного отказа от выполнения дополнительных работ в течение 5 (пяти) календарных дней с момента уведомления Подрядчиком, Подрядчик вправе приостановить работы. При этом Заказчик не вправе в будущем ссылаться на просрочку выполнения работы по названным причинам.

4.7. В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ принятые по Кредитному договору обязательства до государственной регистрации права собственности Заказчика на Жилой дом обеспечиваются залогом прав требования по настоящему Договору, после – ипотекой Жилого дома.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

5.2. В случае нарушения обязательства п. 1.3. настоящего договора Подрядчик выплачивает Заказчику пени в размере 0,1% от стоимости оплаченного и незавершенного этапа работ за каждый просроченный день, но не более 10% от стоимости оплаченного, но не выполненного этапа работ.

5.3. В случае неисполнения Заказчиком своих обязательств по оплате в сроки, предусмотренные настоящим договором, Заказчик выплачивает Подрядчику неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки, от стоимости работ.

5.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения результата Работ несет Подрядчик до момента подписания Заказчиком Акта сдачи-приемки выполненных работ.

5.5. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств другая Сторона вправе потребовать возмещения ей убытков, причиненных таким неисполнением либо ненадлежащим исполнением Стороной, допустившей неисполнение либо ненадлежащее исполнение.

5.6. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Стороны от выполнения принятых на себя обязательств.

5.7. В случае расторжения/признания недействительным настоящего Договора по любому основанию, возврат Подрядчиком полученных по настоящему договору кредитных денежных средств осуществляется в соответствии с действующим законодательством путем их перечисления на счет Заказчика № _____, открытый в банке.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия решаются путем переговоров сторон. В случае если стороны не придут к соглашению, то спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Подрядчика.

6.2. Строительство Жилого дома осуществляется с направлением в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также получением от уполномоченного на выдачу

Общество с ограниченной ответственностью "САМОЛЕТ ПЛЮС МОСКВА-СИТИ"
430030, Республика Мордовия, г.о. Саранск, г. Саранск, ул. Строительная, дом 16Б, помещение 307
ИНН 9703048267 КПП 130091001
Телефон: 8-926-058-95-30 e-mail: Mskcity.dir@perspektiva24.com

самолет

ПЛЮС

разрешений на строительство органа уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке и уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в соответствии со статьями 51.1. 55 Градостроительного кодекса РФ.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Ни одна из сторон не будет нести ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение одной из сторон своих обязательств, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, которые возникли после заключения договора. К таким обстоятельствам стороны относят: пожар, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, в том числе неблагоприятные погодные условия (выпадение обильных осадков, низкая температура воздуха и др.), делающие невозможным исполнение или надлежащее исполнение сторонами своих обязательств, либо способные повлиять на качество выполнения работ, а также запрещение перевозок, запрет торговли в порядке международных санкций, массовые беспорядки, блокада, военные действия и военные операции, забастовки, принятие органами государственной власти и управления нормативных актов, объявление пандемии (в т.ч. COVID-19).

7.2. Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на неисполнение обязательства в срок, указанный в договоре, то этот срок отодвигается соразмерно на время действия соответствующего обстоятельства.

7.3. Сторона, для которой сделалось невозможным исполнение обязательств вследствие вышеуказанных обстоятельств, обязана немедленно, не позднее 5 (пяти) дней с момента их наступления и прекращения, в письменной форме уведомить другую сторону. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должно подтверждаться актом, выданным соответствующим компетентным органом.

7.4. Если указанные обстоятельства будут длиться более 9 (девяти) месяцев, каждая из сторон вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, предварительно уведомив другую сторону за 5 (пять) календарных дней до даты расторжения. В этом случае стороны обязана произвести взаимные расчеты с учетом выплаченных авансовых платежей и стоимости фактически выполненной работы. После произведенных взаимных расчетов стороны не вправе требовать друг от друга возмещение каких-либо иных убытков.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Одностороннее расторжение настоящего договора и/или изменение его условий не допускаются.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в случае невозможности его исполнения по обстоятельствам, не зависящим от воли и желания сторон, а также в судебном порядке.

8.3. В случае одностороннего отказа Заказчика от исполнения настоящего договора (до момента принятия работ в соответствии с разделом 3 настоящего договора) стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение о его расторжении, двухсторонний акт о выполненной части работы и фактических расходах Подрядчика. Денежная сумма, уплаченная Заказчиком по настоящему договору, подлежит возврату в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента

Общество с ограниченной ответственностью "САМОЛЁТ ПЛЮС МОСКВА-СИТИ"
430030, Республика Мордовия, г.о. Саранск, г. Спиринск, ул. Строительная, дом 16б, помещение 307
ИНН 9703048267 КПП 130001001
Телефон: 8-926-058-95-30 e-mail: Mskcity.diri@perspektiva24.com

самолет

ПЛЮС

подписания сторонами дополнительного соглашения о расторжении настоящего договора и акта, с удержанием в пользу Подрядчика суммы фактически понесенных расходов, а также убытков, связанных с простоем Подрядчика, упущенной выгоды, размер которых подлежит установлению дополнительно соответствующими документами.

8.4. В случае, если стоимость фактически выполненных работ превышает оплаченную Заказчиком сумму, указанную в п. 4.1, Заказчик обязуется оплатить эту разницу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления счета Подрядчиком. Если соответственно стоимость фактически выполненных работ меньше уплаченной Заказчиком суммы, то Подрядчик обязуется выплатить Заказчику компенсацию в размере установленной разницы в течение 5 (пяти) рабочих дней по реквизитам, указанным Заказчиком.

8.5. Досрочное расторжение договора Заказчиком без явных на то причин, влечет за собой компенсацию расходов Подрядчика на момент выполненных работ, а также дополнительную компенсацию в размере 40 % от суммы настоящего договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного и надлежащего его исполнения сторонами.

9.2. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Заказчика, второй у Подрядчика.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

Сторона не согласная с отдельными пунктами (условиями) предложенного другой стороной текста договора, подписывает настоящий договор с протоколом разногласий и принимает меры по их урегулированию в установленном порядке.

В случае направления одной стороной в адрес другой стороны протокола разногласий (протокола урегулирования разногласий) на настоящий договор, он подлежит рассмотрению в течение 10 (десяти) календарных дней с последующим уведомлением о результатах рассмотрения. В ином случае, договор будет считаться принятым в редакции протокола разногласий (протокола урегулирования разногласий).

9.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых реквизитах и своего наименования Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (трех) дней, путем направления соответствующего уведомления по факсу либо по почте.

9.5. Документы, в том числе претензии, уведомления, акты, письма, за подписью уполномоченных лиц одной из Сторон, переданные по факсу, электронным почтовым адресам, указанных в данном договоре, будут иметь полную юридическую силу. Стороны обязуются в течение 5 дней направить друг другу по почте оригиналы документов, переданных посредством факсимильной связи (В случае изменения почтовых реквизитов какой-либо из сторон, необходимо в течении 10 дней уведомить об этом другую сторону).



Адрес электронной почты Заказчика: anton.pleshakov@mail.ru



Адрес электронной почты Подрядчика: d.semenenko@mail.samoletpius.ru

9.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1. Локальный сметный расчет.
- Приложение № 2. Акт на дополнительные работы.

самолет

ПЛЮС

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Подрядчик: ООО «САМОЛЁТ ПЛЮС МОСКВА-СИТИ»	Заказчик: Плешаков Антон Владимирович
ИНН 9703048267, КПП 130001001 ОГРН 1217700436227, Юридический адрес: 430030 Республика Мордовия, г. Саранск, г. Саранск, ул. Строительная, дом 16Б, помещение 307. Фактический адрес: 123112, г. Москва, набережная Пресненская, д.10, корп./стр.2., оф.97. Расчетный счет: 40702810987050001694 в ПАО РОСБАНК БИК: 044525256 К/с: 30101810000000000256 d.semenenko@mail.samoletpius.ru +7-926-058-95-30	Дата рождения: 12.04.1984 Место рождения: город Жуковский Московской области Паспорт: серия 4606 номер 585630 Паспорт выдан: отделом внутренних дел города Жуковского Московской области Дата выдачи: 30.12.2004г. Адрес прописки: Московская область, город Жуковский, ул. Нижегородская, д. 33, корп. 1, кв. 51 Телефон: +7 916 526-84-28 anton.pleshakov@mail.ru
Генеральный директор  Семененко Д.С. 	Заказчик  Плешаков А.В.

Общество с ограниченной ответственностью "САМОЛЁТ ПЛЮС МОСКВА-СИТИ"
430030, Республика Мордовия, г.о. Саранск, г. Саранск, ул. Строительная, дом 16Б, помещение 307
ИНН 9703048267 КПП 130001001
Телефон: 8-926-058-95-30 e-mail: mskcity.dir@perspektiva24.com

Приложение №1 к Договору подряда
От _____, 2023 г.

СОГЛАСОВАНО:

Подрядчик

ООО "САМОЛЁТ ПЛЮС МОСКВА-СИТИ"



УТВЕРЖДАЮ:

Заказчик

Плешаков А.В.



ЛОКАЛЬНО СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 1

Номер этап а, п/п	Наименование (вид) работ в соответствии с этапами выполнения работ, перечень материалов	Единица измерения	Цена за единицу, руб.	Объем работ, кол-во материалов	Стоимость, руб.
Объект — 2-этажный жилой дом, общей площадью 118 м², жилая площадь 94 м², кухня 12,20 м², общая площадь 118 м², количество комнат - 3. Инженерные коммуникации: Электричество — заведено, водоснабжение - скважина, водоотведение - септик, газоснабжение - нет, отопление — электрическое. Фундамент — монолитная фундаментная плита, наружные стены — газоблок, материал перекрытий - железобетонные плиты. Жилой дом предназначен для круглогодичного проживания. Доступ к Жилому дому и земельному участку возможен в любое время года. Жилой дом строится в соответствии с Градостроительным кодексом РФ					
Номер этап а, п/п	Наименование (вид) работ в соответствии с этапами выполнения работ, перечень материалов	Единица измерения	Цена за единицу, руб.	Объем работ, кол-во материалов	Стоимость, руб.
1	1.1. Разработка грунта (под ростверк, сваи) с устройством песчаной подушки, укладка плантера/ рубероид, с материалами.	МЗ	3500	118	413 000
	1.2. Устройство пространственного арматурного каркаса фундамента дома и веранды из стальной арматуры и , ростверка (400*500 мм, нижний каркас Ф14 2 шт, верхний каркас Ф12 2 шт, хомуты Ф8 шаг 300 мм), буронабивные сваи Ф400 мм, длина 2700-3300 мм, Ф12 3 шт, хомуты Ф8 шаг 300 мм), с заливкой бетонной смеси В22,5 (М300) с вибрированием, с материалами.	МЗ	25000	55	1375000
Итого по этапу:					1788000
Коробка					

2	2.1. Каменная кладка цоколя , 220*380 мм, из кирпича керамического м125 на раствор м100, с армированием сетками 3Вр, яч.50*50 мм, несущих стен толщиной 300 мм из блоков ячеистого бетона (автоклавный) д500В1.5/д400В2,0 (с парапетной частью 200*600 мм), с армированием базальтовыми сетками (каждые 500 мм), на клей, с установкой перемычек (металл.уголок) в дверные, оконные проемы, с кладкой армокирпичных поясов 220*250 мм из кирпича керамического м125 на раствор м100, с материалами.	М3	21300	100	2130000
Итого по этапу:					2130000
3	Кровля (дом, гараж)				
	3.1. Устройство скатной кровли (уклон1,5-2,5 градуса) по деревянным балкам (100*200 мм, шаг 580 мм), контр. обрешотка (брусек 50*50мм), сплошная обрешотка (толщ. 25-30 мм), с устройством теплоизоляционного слоя между балками пленка пароизоляционная, 200 мм мин.утеплитель (10- 15 кг/м3), с покрытием кровли осб 10 мм, с устройством водосточной системы (наружная металл), с монтажом рулонного кровельного покрытия Технониколь Унифлекс (2 слоя), с монтажом парапетных крышек, устройство наружных водосточных жолобов, проходов вентиляции (2 шт), с материалами.	М2	6000	95	570000
Итого по этапу:					570000
4	Остекление, наружные двери, полы (дом, крыльцо), отделка, сети				
	4.1. Устройство остекления из пластиковых оконных конструкций, с применением двухкамерного стеклопакета Brusbox, Века 58-60 (либо аналог) с наружной ламинацией, с установкой откосов, подоконников ПВХ, с материалами.	М2	8000	35	280000
	4.2. Утепление полов первого этажа плитами ПСБ25 толщиной 100мм (эпмс 50 мм гараж), по уплотненному песчаному основанию до 300 мм с последующим устройством армированных (сетка 3Вр Яч. 100*100 мм дом, арматура сталь/композит Ф10 мм яч.200*200 мм гараж) бетонных полов, толщиной 100 мм (бетон В15), с устройством разводки в полах труб пэ теплого пола, с материалами.	М2	4050	77	311850
	4.3. Устройство межэтажного сборного жб перекрытия из плит пустотных (Наименование плит согласно разработанному проекту), с	М2	7150	55	393250

устройством цп стяжки/полусухая стяжка (толщ.40 мм), с материалами.				
4.4. Устройство перегородок на первом, втором этаже из кирпича/блоков ячеистого бетона толщиной 75-120 мм, с материалами	м2	2100	95	199500
4.5. Устройство электросетей провод ВВГ 3*2,5, 3*1,5 (первый, второй этаж, ГОСТ 500 мп) с установкой внутридомового щита (8 автоматов+1 вводной), электроточек (розеток, выключателей, распределителей Шнайдер Глосса — 50 шт, первый, второй этаж)				501853
4.6. Оштукатуривание внутренних стен гипсовыми смесями с предварительным грунтованием (с покраской за 1 раз белым в/д составом), с материалами.	М2	1100	430	473000
4.7. Устройство внутренних сетей хвс, гвс, с материалами.				285000
4.8. Устройство разводки труб полиэтиленовых/полипропиленовых системы отопления радиаторного типа (первый, второй этаж), с установкой биметаллических/алюминиевых радиаторов отопления (первый, второй этаж), с материалами.				155000
4.9. Устройство внутренних сетей водоотведения, с выводом из дома в траншею на расстояние до 2х метров, с материалами.				196400
4.10. Утепление наружных стен базальтовым утеплителем толщиной 100 мм, плотность 120-140 кг/м3 (крепление клеем для утеплителя, тарельчатыми дюбелями 10*100 мм 7-9 шт/м2), с материалами.	М2	2100	205	430500
4.11. Оштукатуривание (штукатурно клеевая смесь) наружных стен, с армированием фасадной стеклопластиковой сеткой, с материалами.	М2	700	205	143500
4.12. Нанесение на наружные стены декоративной штукатурки (короед/дождик КРЕПС Короед 2,5мм декоративная финишная фактура или аналог) с предварительным грунтованием/30% площади фасада декоративные элементы (имитация бруса/блокхаус/керамическая плитка), с материалами.	М2	1600	205	328 000
4.13. Покраска наружных стен (Краска фасадная PARADE или аналог, декоративный био защитный состав для древесины) за 2 раза с предварительным грунтованием, с материалами.	М2	700	185	129500
Итого по этапу:				3827353

5	Чистовая отделка				
	5.1. Монтаж натяжных потолков пвх (бесшовный белый мато- вый), с материалами.	M2	2250	95	213750
	5.2. Поклейка обоев на флизелиновой основе, с материалами.	M2	1050	210	220500
	5.3. Устройство напольных покрытий из досок ламината класс 32, толщина не менее 8 мм, с монтажом плинтуса пвх, с материала- ми.	M2	3050	98	298900
	5.4. Устройство напольных покрытий из плит керамических, с материалами.	M2	4600	32	147200
	5.5. Облицовка стен плиткой керамической, с материалами.	M2	3001	105	315105
	5.6. Установка дверей межкомнатных с коробками и всей фурни- турой, с материалами.	M2	31500	12	332950
	5.7. Установка унитаза, раковины с тумбой, акриловой ванны, со смесителями и гибкой подводкой, с материалами.				332950
	Итого по этапу:				1906405
Итого по объекту:					10221758

Подрядчик: Общество с ограниченной ответственностью «САМОЛЁТ ПЛЮС МОСКВА-СИТИ»	Заказчик: Плешаков Антон Владимирович
ИНН/КПП 9703048267/130001001 ОГРН:1217700436227 Расчетный счет: 40702810987050001694 в ПАО РОСБАНК БИК: 044525256 К/с: 30101810000000000256 Юридический адрес: 430030, Республика Мордовия, г.о. Саранск, г Саранск, ул Строительная, дом 16Б, помещение 307 Фактический адрес: Москва, Пресненская набережная, 10 строение 2, офис 97 Email: d.semenenko@mail.samoletpius.ru Телефон: +7926-058-95-30	Паспорт: серия 4606 серия 585630 Дата рождения: 12.04.1984 Выдан: отделом внутренних дел города Жуковского Московской области Дата выдачи: 30.12.2004 Код подразделения: 502-005 Зарегистрирована по адресу: Московская область, город Жуковский, ул. Нижегородская, д. 33, корп. 1, кв. 51 Тел: +7 916 526-84-28 Email: anton.pleshakov@mail.ru
Подрядчик Генеральный директор  /Семенов Д.С./	Заказчик  /Плешаков А.В./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



35562991



ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/60251/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «15» апреля 2026 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 "16" сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «РУСОЦЕНКА»
127018, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАРЬИНА РОЩА, УЛ СУЩЕВСКИЙ ВАЛ, Д. 16, СТР. 5
ИНН: 503226083 КПП: 771501001
ОГРН: 1105032005616

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные 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/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd98a0af.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 «Согласием об отсутствии известных и заявленных событий»;
- 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 «01» мая 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» апреля 2027 г. (Период страхования)

Страховая сумма

100 000 000,00 (Сто миллионов 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

33 000,00 (Тридцать три тысячи и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» мая 2026 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
Алпатова 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











33843116



ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/50070/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «21» января 2026 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИФН 7713056834 ОГРН 772501001
Расчетный счет: 407018109013000000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593.
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Щацкова Марина Николаевна
Дата рождения 03.01.1985
ИНН: 670101089285
Паспорт серия 6608 номер 462448
Выдан ТП В ГОРОДЕ ВЕЛИЖ МО УФСМ РОССИИ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ РУДНЯ 28.07.2009

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные 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/3c/40c48bc198f1c1c9a6be25fed086a1af.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 «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- 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 «22» января 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «21» января 2027 г. (Период страхования)

Страховая сумма

15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов 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

8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «30» января 2026 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
Аппалтова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 6 999 – 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 Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков