



# ЭКСПЕРТРУМ

Судебная экспертиза и оценка

+ 7 995 657-75-84 | office@expertrooms.ru | Экспертрум.рф

АНО СЭО «Экспертрум» 108834, Москва, Скандинавский бульвар, д 23, к 2

---

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

**№ 06/10-2025**

по определению Арбитражного суда Новосибирской области от 06 октября 2025 года по Делу № А45-33281/2023 по заявлению Терешенкова Александра Николаевича и ходатайству финансового управляющего должника Терешенкова Александра Николаевича Машанова Виктора Геннадьевича о разрешении разногласий

**Экспертная организация:**

**Автономная некоммерческая  
организация судебной экспертизы и  
оценки «Экспертрум»**

**МОСКВА**

**2025**

### Заключение эксперта судебной экспертизы № 06/10-2025:

по определению Арбитражного суда Новосибирской области от 06 октября 2025 года по Делу № А45-33281/2023 по заявлению Терешенкова Александра Николаевича и ходатайству финансового управляющего должника Терешенкова Александра Николаевича Машанова Виктора Геннадьевича о разрешении разногласий перед экспертом Потаповой Ольгой Александровной поставлен вопрос:

«Определить рыночную стоимость на дату проведения оценки жилого помещения с кадастровым номером 50:08:0050339:272, площадь 331.7 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А, расположенного на земельном участке кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадь 1228 кв.м.»

Номер дела:	№ А45-33281/2023
Экспертиза начата:	17.10.2025 г. в 15 ч. 00 мин.
Экспертиза окончена:	21.11.2025 г. в 16 ч. 00 мин.
Место проведения экспертизы	Место осмотра объекта экспертизы: по месту его нахождения: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А. Камеральные работы: 108834, город Москва, Скандинавский б-р, д. 23 к. 2 оф/кв 164

Эксперт

Потапова О.А.



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. Вводная часть.....</b>	<b>4</b>
1.1. Правовые основы проведения экспертизы .....	4
1.2. Сведения об организации и об экспертах, проводивших экспертизу .....	4
1.3. Материалы, предоставленные экспертам.....	6
1.4. Вопрос, поставленный на разрешение эксперта .....	6
1.5. Справочные материалы и нормативные документы .....	6
1.6. Технические средства, используемые при проведении экспертизы .....	7
1.7. Сведения о ходатайствах, заявленных экспертом .....	7
1.8. Сведения о лицах, присутствовавших при производстве судебной экспертизы	8
<b>2. Исследовательская часть .....</b>	<b>9</b>
2.1. Общие пояснения.....	9
2.2. Цели, задачи, предмет, объекты и методы исследования .....	9
2.3. Визуально-измерительное исследование.....	11
2.4. Исследование по вопросу:.....	11
2.5. Описание объектов экспертизы.....	11
2.6. Анализ рынка объекта исследования, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту исследования, но влияющих на его стоимости.....	24
2.7. Описание процесса оценки .....	47
<b>3. Выводы.....</b>	<b>83</b>
<b>Приложение 1 «Объекты аналогидля применения сравнительного подхода»</b>	<b>84</b>
<b>Приложение 2 «Копии уведомлений об осмотре» .....</b>	<b>95</b>
<b>Приложение 3 «Копии документов учреждения» .....</b>	<b>97</b>
<b>Приложение 4 «Копии квалификационных документов эксперта».....</b>	<b>100</b>



## 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Правовые основы проведения экспертизы

Правовым основанием для проведения экспертизы является определение Арбитражного суда Новосибирской области от 06 октября 2025 года по Делу № А45-33281/2023 по заявлению Терешенкова Александра Николаевича и ходатайству финансового управляющего должника Терешенкова Александра Николаевича Машанова Виктора Геннадьевича о разрешении разногласий.

Информируем, что в соответствии со ст. 41 ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности», судебно-экспертная деятельность может проводиться не только государственными, но и негосударственными экспертными учреждениями. Заключение судебного эксперта является доказательством по делу, и его содержание и форма регламентируются процессуальным законодательством РФ (ст. 86 ГПК РФ, ст. 86 АПК РФ, ст. 204 УПК РФ, ст. 26.4 КоАП РФ, ст. 82 КАС РФ), а также ст. 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (далее – ФЗ № 73).

### 1.2. Сведения об организации и об экспертах, проводивших экспертизу

Организационно-правовая форма и название организации	АНО СЭО «Экспертрум»
Место нахождения юридического лица	108834, город Москва, Скандинавский б-р, д. 23 к. 2 оф/кв 164
ИНН	7751303594
КПП	775101001
ОГРН	1247700193388
ОКВЭД	71.20.2 Судебно-экспертная деятельность
Телефон	+7 (995) 657-75-84
E-mail	office@expertrooms.ru
Сайт	<a href="https://экспертрум.рф">https://экспертрум.рф</a>

Производство экспертизы поручено:

#### **Потапова Ольга Александровна**

- Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков (свидетельство №1099 от 27.03.2019 г.), адрес местонахождения: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д.31, офис 205.



- Сведения о членстве Эксперта в саморегулируемой организации судебных экспертов: является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Деловой союз судебных экспертов» (реестровый номер №116 от 15.04.2014 г.).
- Квалификационные аттестаты:
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №033030-2 от 04.03.2025 г. Срок действия до 04.03.2028 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №046667-1 от 24.01.2025г. Срок действия до 24.01.2028 г.
- Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке «Институт профессиональной оценки» ПП №322224 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выдан 27.10.2000 г.
- Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис обязательного страхования личной профессиональной ответственности оценщика №12706E000106-25 от 12.08.2025 г., выдан АО «Страховая компания «Астро-Волга». Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей, срок действия страхового полиса с 21.08.2025 г. по 20.08.2026 г.

Стаж работы в оценочной деятельности (лет): 28 лет (с 1997 года).

Стаж работы в области судебной экспертизы: 11 лет (с 2014 года).

Ученая степень и ученое звание – отсутствуют.

Занимаемая должность – эксперт-оценщик.

Я, эксперт АНО СЭО «ЭКСПЕРТРУМ», Потапова Ольга Александровна об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации предупреждена. Подписка эксперта от 13.10.2025 года к данному заключению прилагается.

Потапова О.А. 



### **1.3. Материалы, предоставленные экспертам**

- 13.10.2025 г. были получены на ознакомление материалы дела № А45-33281/2023 Арбитражного суда Новосибирской области в электронном виде: техническое описание на здание.
- Определение о назначении Арбитражного суда Новосибирской области от 06 октября 2025 года по Делу № А45-33281/2023.
- Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 13 ноября 2025 года по Делу №А45-33281/2023 о предоставлении дополнительных документов для проведения экспертизы.
- Дополнительные материалы дела, полученные 14.11.2025 года в электронном виде: фотографии внутренней отделки жилого помещения с кадастровым номером 50:08:0050339:272.

### **1.4. Вопрос, поставленный на разрешение эксперта**

Определить рыночную стоимость на дату проведения оценки жилого помещения с кадастровым номером 50:08:0050339:272, площадь 331.7 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А, расположенного на земельном участке кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадь 1228 кв.м.

### **1.5. Справочные материалы и нормативные документы**

1. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебной экспертной деятельности в РФ».
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
3. Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
4. Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
5. Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.



6. Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

7. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

8. Россинская Е.Р.. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. Москва, 2011.

9. «Сборник методических рекомендаций по производству судебных строительно-технических экспертиз» под общей редакцией А.Ю. Бутырина. Утверждён научно-методическим советом ФБУ РФЦЭС при Минюста России-М., 2012 г.

10. Бутырин А.Ю. «Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы», ОАО «Издательский Дом «Городец»», 2006Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Казанский государственный архитектурно-строительный университет. Д.К. Бирюлева, А.Ш. Низамова. Определение объемов работ для учета в сметной документации. Учебное пособие.

11. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. Учеб. пособие. М. 2008.

12. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. - СПб, 2007.

13. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008.

Федеральные стандарта оценки использованы экспертом в части методик расчета стоимости земельных участков.

#### **1.6. Технические средства, используемые при проведении экспертизы**

- Цифровая фотокамера в телефоне Apple iPhone 14 256Gb.
- Ноутбук Sony VAIO (SVF1521F1RB)(HD) Pentium 2117U(1.8)/4096/500/IntelHD/DVD-SMulti/WiFi/BT/Cam/Win8.


#### **1.7. Сведения о ходатайствах, заявленных экспертом**

Ходатайство о запросе дополнительных документов для производства экспертизы Исх. № 2010-1 от 20.10.2025.



### 1.8. Сведения о лицах, присутствовавших при производстве судебной экспертизы

Осмотр объектов экспертизы проводился экспертом 20 октября 2025 г. Акт осмотра приведен далее:



**ЭКСПЕРТРУМ**  
Судебная экспертиза и оценка

АНО СЭО «Экспертрум»  
108834, Москва, Скандинавский бульвар, д.23, к.2

**АКТ ОСМОТРА**

20 октября 2025 г.  
Начало: 11 час 00 минут  
Окончание: 11 час 20 минут

Эксперт/ы: Лотанова Ольга Александровна

---

Произвел/и:


Осмотр недвижимого имущества:  
 - жилого помещения каз. № 50:08:0050339.272  
 - участка на территории и.д. в/д  
 - жилого право собственности / продажи -  
 - жилого право собственности на объекте.  
 - земельного участка с каз. № 07:0050339.257  
 - участка, проведен со стороны в/д  
 - участка на участке на объекте

---

При осмотре присутствовали:

от А/И Машакова В.Г. по доверенности от 03.03.2025 № 514  
Мухомов Марк Михайлович (паспорт 45 19 41129  
от МВД России по г. Москва (4.10.2019) от 20.10.25

от А/И Мухомов Марк Михайлович (паспорт 45 19 41129  
от МВД России по г. Москва (4.10.2019) от 20.10.25



+7 995 657-75-84  
office@expertrooms.ru  
Экспертрум.рф

При подготовке заключения стороны по делу не присутствовали.

## 2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

### 2.1. Общие пояснения.

**2.1.1 Обстоятельства дела.** Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 30 сентября 2024 г. должник признан несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура реализации имущества гражданина. Определением суда от 11 октября 2024 г. финансовым управляющим должника Терешенкова Александра Николаевича утвержден Машанов Виктор Геннадьевич, член Союз СРО «Гильдия арбитражных управляющих» 07 мая 2025г. в суд поступило заявление Терешенкова Александра Николаевича о признании недействительным решения собрания кредиторов от 26.04.2025 г., об исключении из конкурсной массы жилого помещения, в рамках дела о банкротстве должника - Терешенкова Александра Николаевича. 14 мая 2025 г. в суд поступило ходатайство финансового управляющего Машанова Виктора Геннадьевича разрешении разногласий. Определением суда от 16.06.2025 г. заявления Должника и финансового управляющего объединены в одно производство для совместного рассмотрения. Определением суда от 06.10.2025 г. ходатайство финансового управляющего о назначении экспертизы - удовлетворено. Назначена экспертиза, с целью определения рыночной стоимости имущества должника - жилого помещения кадастровый номер 50:08:0050339:272, площадь 331.7 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А, расположенное на земельном участке кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадь 1228 кв.м. Определением Суда от 06.10.2025 года Судьей Стрункиным А.Д. назначено проведение Судебной оценочной экспертизы, проведение которой поручено АВТОНОМНОЙ НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТРУМ», экспертом назначена Потапова Ольга Александровна.

**2.1.2 Локация объекта исследования.** Объекты исследования расположены: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А.

### 2.2. Цели, задачи, предмет, объекты и методы исследования

2.2.1 Целью исследования является разрешение вопросов, требующих специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла,



поставленные Заказчиком данной оценочной экспертизы – Арбитражным судом Новосибирской области.

2.2.2 Задачей исследования является определение рыночной стоимости имущества - жилого помещения кадастровый номер 50:08:0050339:272, площадь 331.7 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А, расположенное на земельном участке кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадь 1228 кв.м.

2.2.3 Предметом экспертного исследования является недвижимое имущество: жилое помещение кадастровый номер 50:08:0050339:272, площадь 331.7 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А и земельный участок кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадью 1228 кв.м .

2.2.4 Объектами экспертного исследования являются: жилое помещение кадастровый номер 50:08:0050339:272, площадь 331.7 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А и земельный участок кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадью 1228 кв.м.

2.2.5 Методы исследования. Данная экспертиза состояла из следующих этапов:

- Выполнен визуальный осмотр объектов, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А.
- По результатам осмотра и анализа документов, содержащихся в Материалах дела №А45-33281/2023 произведен расчет рыночной стоимости имущества - жилого помещения кадастровый номер 50:08:0050339:272, площадь 331.7 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А, расположенное на земельном участке кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадь 1228 кв.м.
- Составление заключения эксперта.

Поэтому для решения задачи данной экспертизы были применены следующие методы исследования:

1. Визуальный осмотр—это осмотр, который проводится без



применения специальных приборов и инструментов с целью получения общей информации на момент осмотра, а также определения методов дальнейшего исследования. В ходе осмотра производилась фотофиксация, выборочные результаты которой представлены в заключении.

2. Аналитический метод. Это метод научного исследования, основанный на применении анализа, т.е. разложения целого (явлений, свойств, отношений) на составные части и рассмотрение каждой из них отдельно с целью более глубокого познания целого через составные его части.
3. Расчетный метод — это метод получения информации расчетным путем. Показатели рассчитываются с помощью математических формул по параметрам, полученных с помощью других методов.

### **2.3. Визуально-измерительное исследование**

Визуальный осмотр был выполнен при участии представителей сторон по делу № А45-33281/2023 на объекте исследования, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 24А 20.10.2025 года с 11:00 до 11:20 в условиях естественного освещения, достаточного для данного исследования.

### **2.4. Исследование по вопросу:**

«Определить рыночную стоимость на дату проведения оценки жилого помещения с кадастровым номером 50:08:0050339:272, площадь 331.7 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А, расположенного на земельном участке кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадь 1228 кв.м».

### **2.5. Описание объектов экспертизы**

Объектами экспертизы являются объекты недвижимости:

- жилое помещение с кадастровым номером 50:08:0050339:272, площадь 331.7 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А;
- земельный участок кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадь 1228

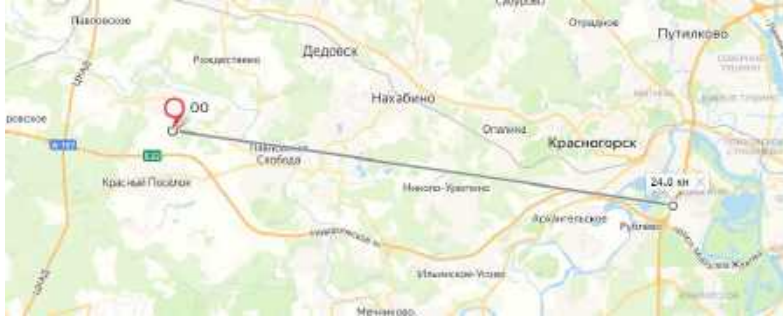


кв.м.

### Описание объекта исследования

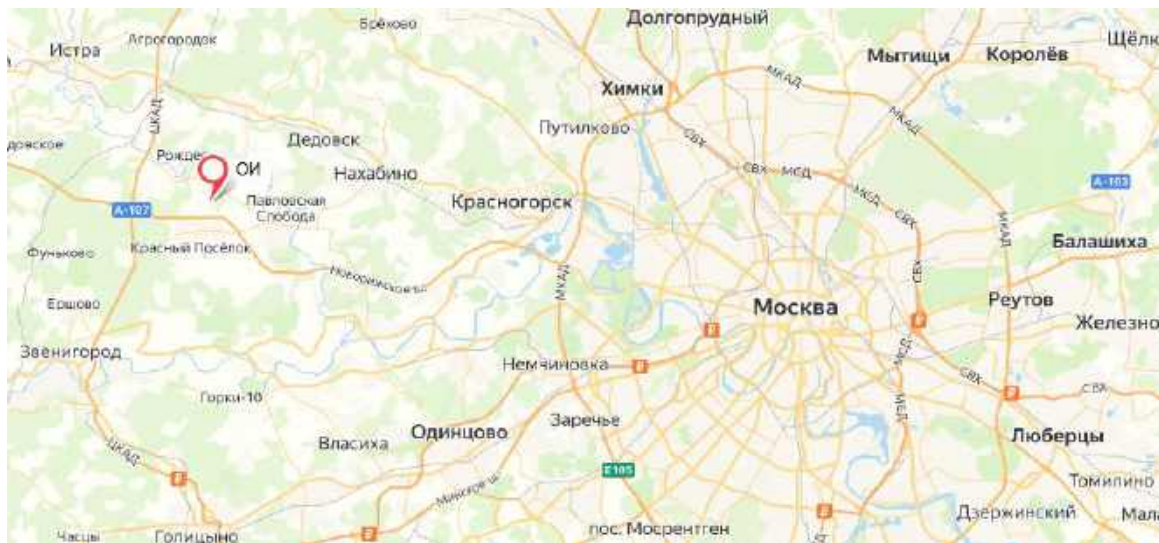
Объект исследования – жилое помещение с кадастровый номер 50:08:0050339:272, площадь 331.7 кв.м., по адресу: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А, расположенное на земельном участке кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадь 1228 кв.м.

**Таблица 1. Анализ среды местоположения объекта**

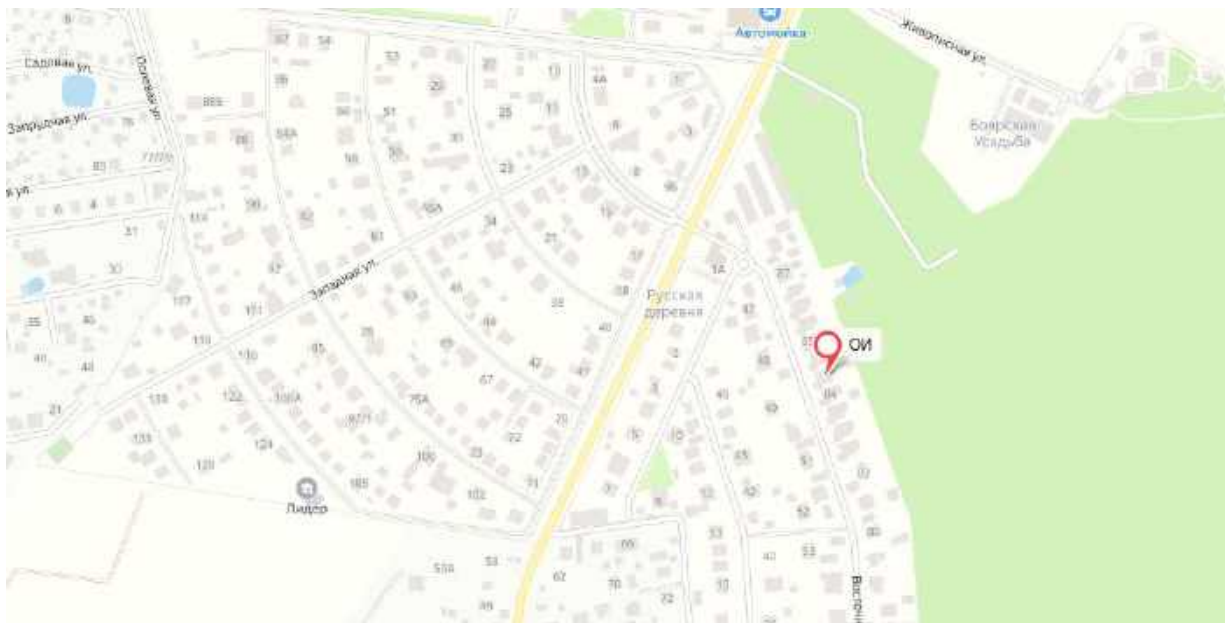
Характеристика	Значение
Местоположение	Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А
Расположение относительно МКАД	за МКАД ≈ 24 км, направление – Новорижское шоссе согласно данных сервера: <a href="https://yandex.ru/map">https://yandex.ru/map</a> 
Окружение	С запада – территория дачной застройки «Русская Деревня»; С востока - территория дачной застройки «Русская Деревня» далее лесополоса; С севера – территория дачной застройки «Русская Деревня»; С юга - территория дачной застройки «Русская Деревня».
Наличие инженерной инфраструктуры	В районе расположения объекта оценки присутствуют инженерные коммуникации
Удобство подъездных путей	По асфальтированной дороге со стороны ул. Восточная
Транспортная доступность	Автомобильным транспортом – высокая
Интенсивность движения транспорта	Объект оценки находится в окружении жилой застройки, поэтому интенсивность движения транспорта низкая
Деловая активность	Объект оценки территориально расположен в окружении жилой застройки, с низкой концентрацией торговых, социальных объектов, поэтому деловая активность определена как средняя
Престижность окружения	Высокая
Движение по прилегающим	Круглосуточно, круглогодично



Характеристика	Значение
автодорогам	



Местоположение на карте Московской области (<https://yandex.ru/maps>)



Местоположение на карте Московской области, Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня» (<https://yandex.ru/maps>)



Местоположение на карте Московской области, Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня» (спутник, <https://yandex.ru/maps>)

**Муниципальный округ Истра** — муниципальное образование на северо-западе Московской области России, соответствующее по административно-территориальному делению городу областного подчинения Истра с административной территорией.

Административный центр — город Истра.

До 2017 года — Истринский район, административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район). 10 марта 2017 года Истринский муниципальный район был преобразован в городской округ Истра. 8 июля 2017 года Истринский административный район был преобразован в город областного подчинения Истра с административной территорией.

С 1 января 2025 года городской округ Истра преобразован в муниципальный округ Истра

Площадь территории района составляет 126 897 га. Городской округ граничит с городскими округами Красногорск, Одинцовский, Рузский, Восход, Волоколамский, Клин, Солнечногорск, Химки.

Основная река — Истра.

В 2006—2017 годах Истринский муниципальный район включал 3 городских и 11 сельских поселения

Население 121363 чел. (2017)

В районе насчитывается 20 крупных промышленных, 16 сельскохозяйственных, девять строительных предприятий и около 1000 предприятий малого бизнеса.

На востоке района, вблизи села Павловская Слобода расположен завод «Изолятор». Развивается, также, крупная промышленная площадка, на которой построены или находятся в процессе строительства ряд промышленных предприятий, принадлежащих иностранным (кондитерская фабрика Perfetti Van Melle, сыроварня Président, машиностроительные заводы Danfoss и Grundfos, Производство гофрокартона и гофроупаковки Истринский филиал ОАО «Архбум») и российским инвесторам.

Через район проходят железная дорога (Рижское направление), окружная железная дорога, а также Волоколамское шоссе, автомагистраль М9 «Балтия» (Москва—Рига), «Малое московское кольцо» А107 и «Большое московское кольцо» А108.

*Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Истра\\_\(муниципальный\\_округ\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Истра_(муниципальный_округ))*

**«Русская деревня»** – престижный коттеджный поселок, расположенный на Новой Риге всего в 24 километрах от Москвы. В поселке представлено 221 элитное жилье, включая как готовые коттеджи, так и земельные участки для индивидуальной застройки. Это уникальное место обеспечивает идеальное сочетание загородного уединения с преимуществами близости к столичной инфраструктуре, делая его востребованным выбором для изысканных жителей.

*Источник: <https://russkaya-derevnya-kp.ru/>*

## Таблица 2. Характеристики земельного участка



Наименование	Показатели
Кадастровый номер земельного участка	50:08:0050339:257
Местоположение	Московская область, р-н Истринский, с/п Обушковское, д Падиково
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	под дачное строительство
Площадь земельного участка, кв.м.	1228
Кадастровая стоимость, руб.	5 920 642,36
Сведения о балансовой стоимости	Не характерно для Объекта оценки (принадлежит физическому лицу)
Правообладатель земельного участка / Вид права на земельный участок	право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:08:0050339:257 – Терешенков Александр Николаевича
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	50:08:0050339:272
Рельеф земельного участка	Ровный
Текущее использование земельного участка	под дачное строительство
Наличие коммуникаций *	Свет, вода, канализация, газ
Форма участка	Четырехугольная 

\*- Коммуникации будут учтены в стоимости жилого дома с кадастровым номером 50:08:0050339:272, расположенного на земельном участке.

Земельный участок: 50:08:0050339:257

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	30.05.2018
Кадастровый номер	50:08:0050339:257
Кадастровый квартал	50:08:0050339
Адрес	Московская область, р-н Истринский, с/п Обушковское, д Падиково
Площадь уточненная	1 228 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	под дачное строительство
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	5 920 642,36 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	4 821,37 руб./кв. м

(источник <https://nspd.gov.ru> Портал пространственных данных «Национальная система пространственных данных»)

**Таблица 3. Общая характеристика объектов недвижимости, расположенных в пределах земельного участка**

Характеристики	Описание
<b>Жилой дом с кадастровым номером 50:08:0050339:272</b>	
Тип здания	Жилое
Сведения об износе	<p>Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.</p> <p>10% (на 2025 г.) по расчету Эксперта</p>
Сведения об устареваниях	<p>Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки – величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Не выявлено</p> <p>Внешнее (экономическое) устаревание – обесценивание объекта, обусловленное, негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры, законодательных и нормативных актов и т.д. В отличие от физического и функционального устареваний экономическое обесценивание необратимо. Не выявлено</p>
Материал стен	кирпич



Характеристики	Описание
Перекрытия	Сборные ж/б
Крыша	металлочерепица
Полы	Бетонные, керамическая плитка, ламинат, паркет
Внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка
Проемы оконные	Стеклопакеты, пластик
Год постройки	2018
Количество этажей, в том числе подземных этажей	2, в том числе подземных 0
Площадь дома, кв.м	331,7
Высота, м	-
Строительный объем. куб.м	-
Коммуникации	Электричество: есть; Водоснабжение: есть; Канализация: есть; Газ: есть; Отопление: газовый котел
Благоустройство участка	Благоустроенное*
Кадастровая стоимость, руб.	4 285 518,29
Наличие обременений	Не оказывает влияние на результат оценки
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Тип объекта	Отдельно стоящее
Текущее использование	Жилой дом
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки "Русская деревня", улица Восточная, дом № 84 А
Правообладатель / Вид права	право собственности на жилой дом с кадастровым номером 50:08:0050339:272 – Терешенков Александр Николаевич

\* - согласно данных, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru/> от 01.10.2025 г под благоустройством участка считается наличие (частичное наличие) следующих улучшений: гараж, бассейн, дороги, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.



Здание: 50:08:0050339:272

Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ

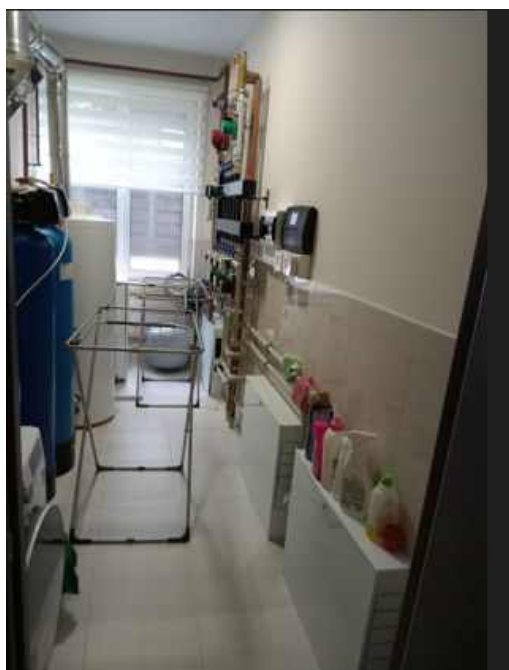
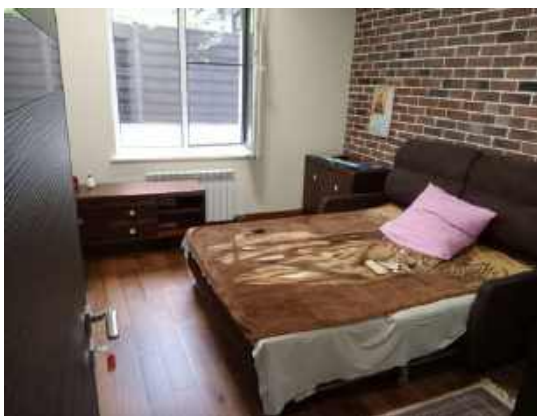
Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	10.09.2018
Кадастровый номер	50:08:0050339:272
Кадастровый квартал	50:08:0050339
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки "Русская деревня", улица Восточная, ДСМ № 84 А <a href="#">Свернуть</a>
Наименование	Жилое строение
Назначение	Жилое
Площадь общая	331,7 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	14 285 518,29 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	43 067,59 руб. / кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Количество подземных этажей	-
Материал стен	Кирпичные
Завершение строительства	2019 г.
Ввод в эксплуатацию	-

(источник <https://nspd.gov.ru> Портал пространственных данных «Национальная система пространственных данных»)

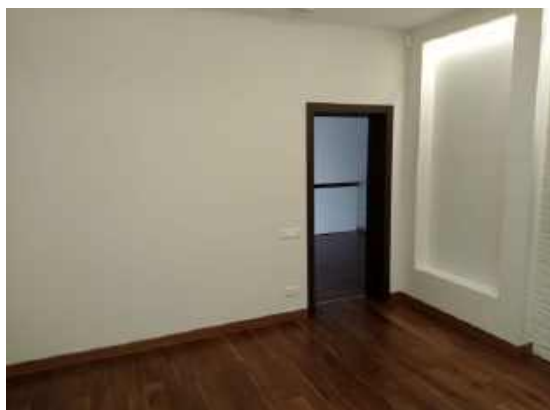
Фотоматериалы по объектам исследования представлены далее.











Фотоматериалы по Объекту исследования

### Определение накопленного износа

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства и технологий производства. Выделяют физический износ, а также функциональное и внешнее устаревания.

Накопленный износ определяется по формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}})(1 - I_{\text{функ}})(1 - I_{\text{вн}})$$

где:

$K_{\text{физ}}$  – физический износ, %

$K_{\text{функ}}$  – функциональный износ, %

$K_{\text{вн}}$  – внешний износ, %

**Физический износ** — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных физических свойств.

Физический износ определен экспертным методом путем непосредственного осмотра и сопоставления с ниже представленной таблицей.

Рекомендуемые критерии определения качественного состояния элементов благоустройства и соответствующих им значений физического

ИЗНОСА:

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	

Источник: <https://files.stroyinf.ru/Data1/50/50432/>

**Функциональный износ** – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных и планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.

Объект исследования (жилое помещение) не имеет функционального износа, так как его месторасположение, планировка внутренних помещений отвечает современным рыночным требованиям. Таким образом, функциональный износ принят равным 0%.

**Внешний износ** — снижение стоимости, вызванное влиянием внешних факторов. В числе внешних факторов – изменение законодательства и правительственной политики, изменение транспортных систем, экономической ситуации, изменение ландшафта.

На настоящий момент признаков ухудшения экономической ситуации, которые могут повлиять на снижение стоимости недвижимости, выявлено не было. Следовательно, величина внешнего износа равна 0%.

Приведённая информация полностью отражает все значимые характеристики участка и эксперту не известно о наличии иной информации, которая ведет к значимому изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта исследования, а также ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта исследования. Оснований предполагать возможность существования такой информации нет. Использованная информация признаётся достаточной.



Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту исследования и существенно влияющие на его стоимость не выявлены.

## **2.6. Анализ рынка объекта исследования, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту исследования, но влияющих на его стоимости**

В соответствии с ФСО VI, ФСО №7 проводится анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Был произведён сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, собрана информация, существенная для определения стоимости объекта оценки, в том числе:

- информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

- информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

### **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта исследования в период, предшествующий дате оценки**

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2025 года ВВП вырос на +0,9% г/г после роста на 0,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года ВВП вырос на +0,6% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +1,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в сентябре 2025 года вырос на +0,3% г/г после +0,5% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост промышленного производства составил +0,5% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,7% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в сентябре увеличился на +0,4% г/г после +2,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост обрабатывающих производств составил +1,4% г/г. В целом за 9 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора +2,9% г/г. Подробная информация по



отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2025 года».

4. Объём строительных работ в сентябре вырос на +0,2% г/г после +0,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года объёмы строительных работ увеличились на +1,2% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +3,1% г/г относительно прошлого года.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре составил +4,2% г/г после +6,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост – +3,6% г/г. По итогам 9 месяцев выпуск увеличился на +2,0% г/г. По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса на +1,8% г/г выше уровня прошлого года после -0,8% г/г в августе, рост производства молока составил +0,5% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее, производства яиц – на +5,4% г/г после +4,2% г/г. За 9 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

6. Динамика грузооборота транспорта в сентябре составила -0,4% г/г после -3,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года: -1,8% г/г. В целом по итогам 9 месяцев 2025 года показатель изменился на -0,8% г/г относительно уровня прошлого года.

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре увеличился на +2,5% г/г после +3,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост составил +2,5% г/г. В целом рост потребительской активности за 9 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г. Оборот розничной торговли в сентябре замедлился до +1,8% г/г в реальном выражении после +2,8% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост оборот розничной торговли составил +2,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г. Платные услуги населению<sup>1</sup> в сентябре ускорили рост до +2,9% г/г после роста на +2,5% г/г месяцем ранее. В 3 квартале 2025 года рост платных услуг составил +2,5% г/г. За 9 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,4% г/г. Рост оборота общественного питания в сентябре ускорился до +10,3% г/г после +9,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост оборота общественного питания составил +8,9% г/г. За 9 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,4% г/г.

8. Инфляция в сентябре 2025 года замедлилась до 7,98% г/г после 8,14% г/г в августе 2025 года. По состоянию на 27 октября 2025 года инфляция год к году 8,13% г/г (на 20 октября 8,14% г/г). С начала года по 27 октября потребительские



цены выросли на 5,11%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре замедлился до +1,3% г/г после +1,9% г/г в августе. В целом по промышленности цены изменились на -0,4% г/г, как и месяцем ранее. 9. На рынке труда в сентябре уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% рабочей силы в августе 2025 года).

*Источники:*

[https://www.economy.gov.ru/material/file/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_sentyabr\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2025_goda.pdf)

### **О социальном и экономическом положении Московской области**

Основные экономические и социальные показатели социально-экономического положения Московской области за 1 квартал 2025 года представлены далее.

Индекс промышленного производства в сентябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. составил 101,7%, в январе-сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. – 103,2%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. составил 72,9%, в январе-сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. – 89,7%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2025 г. по сравнению с сентябрем 2024 г. составил 102,2%, в январе-сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. – 103,8%.

Растениеводство. В ходе уборки урожая на 1 октября 2025 года хозяйствами всех категорий сельхозпроизводителей области намолочено 5 884,4 тыс. центнеров зерновых и зернобобовых культур (в первоначально-оприходованном весе), что на 21,4% больше, чем на соответствующую дату 2024 года. Картофеля накопано 3 795,8 тыс. центнеров, что на 5,0% больше, чем на соответствующую дату 2024 года. Сбор овощей открытого и закрытого грунта составил 3 269,0 тыс. центнеров, что на 29,5% больше, чем соответствующую дату 2024 года. В сельскохозяйственных организациях на 1 октября 2025 года скошено 146,3 тыс. гектаров зерновых и зернобобовых культур, из них 101,8 тыс. гектаров пшеницы, что составляет от площади посева 96,4% и 97,3% соответственно. Все убранное зерно обмолочено. Намолочено 5



384,3 тыс. центнеров зерновых и зернобобовых культур, из них 4 138,6 тыс. центнеров пшеницы (соответственно на 21,2% и 16,0% больше, чем на соответствующую дату 2024 года). В среднем с гектара получено 36,8 центнера зерновых и зернобобовых культур, из них пшеницы – 40,7 центнера с гектара (на 01.10.2024 29,7 и 31,9 центнера соответственно). Картофель выкопан с 7 134 гектаров, что составляет 63,6% от площади посадки. Накопано 2 271,1 тыс. центнеров картофеля (на 17,4% больше, чем на соответствующую дату 2024 года). С гектара получено 318,4 центнера картофеля (на 01.10.2024 - 283,9 центнера). Овощи открытого грунта убраны на 2 824 гектарах, что составляет 54,5% от площади посева. Собрано 1 295,3 тыс. центнеров овощей (на 52,1% больше, чем на соответствующую дату 2024 года). Животноводство. На конец сентября 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сельхозпроизводителей, по расчетным данным, составило 170,1 тыс. голов (из него коров - 78,2 тыс.), свиней - 325,7 тыс., овец и коз - 58,1 тыс., птицы - 11 325,6 тыс. По сравнению с соответствующей датой 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий снизилось на 6,7%, свиней - на 5,1%, овец и коз - на 10,9%, птицы - на 21,0%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в сентябре 2025 г. составил 78 863,7 млн рублей или 117,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года. Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в сентябре 2025 г. на 41 507,2 млн рублей или 134,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2025 г. составил 554 979,2 млн рублей или 104,3% (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-сентябре 2025 г. на 264 631,3 млн рублей или 110,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В сентябре 2025 г. организациями-застройщиками возведено 33 жилых дома. Населением построено 5 352 жилых дома, из них 914 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 13 714 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 1 153,7 тыс. кв. м. В сентябре



2025 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 786,8 тыс. кв. метров (из них 114,1 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 68,2% от общего объема жилья, введенного в сентябре 2025 г. В январе-сентябре 2025 г. организациями-застройщиками возведено 412 жилых домов. Населением построено 42 320 жилых домов, из них 11 461 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 82 373 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 9 776,0 тыс. кв. м. В январе-сентябре 2025 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 7 953,6 тыс. кв. м (из них 1 879,9 тыс. кв. м – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 81,4% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2025 г.

В январе-сентябре 2025 г. по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. индекс потребительских цен составил 109,0%, в том числе на продовольственные товары - 110,4%, непродовольственные товары - 104,2%, услуги - 111,9%.

*Источник:*

*<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-сентябре%202025%20года».pdf>*

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит исследуемый объект**

Объект исследования – жилое помещение по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости. Жилая недвижимость. Жилые дома» под ред. Лейфер Л.А. (2025г.) для можно отнести к классу «Коттеджи»:



#### 4. Коттеджи

*Коттедж* - малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.), площадью, как правило, свыше 100 кв.м (реже, но встречаются типовые коттеджи площадью до 100 кв.м), с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделке, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2 – 3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, часто - наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, роккарии, беседки. Коттеджи могут располагаться как в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных поселках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены виллы, усадьбы.

Рынок земельных участков подразделяется на застроенные земельные участки (в составе единого имущественного комплекса или объекта недвижимости) и земельные участки свободные от застройки.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» под ред. Лейфер Л.А. (2025г.) для реализации сравнительного подхода существует классификация земель по категориям и видам разрешенного использования, основанная на опыте оценки земельных участков, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель.

Ниже в таблице приведена классификация примерного соответствия между предложенными группами (классами) объектов и соответствующими категориями, и видами разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земель.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.



Таблица 4.

	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
	Земельные участки под промышленную застройку	<p>Земли населенных пунктов</p> <p>Земли промышленности</p>	<p>Производственная – деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфорофаянцевая, электронная, ювелирная, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. числе атомная), связь, склады, складские площадки</p> <p>Научно-производственная деятельность – размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов.</p> <p>Обеспечение космической деятельности – размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов оплавления полетами космических объектов, пунктов приема хранения и переработки информации, без хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.</p> <p>Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание ВРИ с кодами 7.1-7.5 (за искл. 7.2)</p>	6.0-7.0 (за искл. 7.2), 3.1

	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Коммунальное обслуживание – размещение зданий сооружений в целях обеспечения физ. и юр. лиц коммунальными услугами Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание ВРИ с кодами 3.1.1-3.1.2	
	Земельные участки под коммерческую застройку	<p>Земли населенных пунктов</p> <p>Земли промышленности</p>	<p>Предпринимательство – размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание ВРИ с кодами 4.1-4.10</p> <p>Общественное использование объектов капитального строительства - Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (за искл. 3.1)</p> <p>Автомобильный транспорт - Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2</p>	44.0; 3.0 (за искл. 3.1); 7.2
	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	<p>Земли с/х назначения</p> <p>Земли населенных пунктов</p>	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0

	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
Земельные участки под жилую застройку				
.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	<p>Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов - Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей (4 - 8 эт); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома</p> <p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов - Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома</p> <p>Обслуживание жилой застройки - Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6,</p>	2.5-2.7.1

	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны</p> <p>Хранение автотранспорта - Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9</p>	
.2	Земельные участки под ИЖС	<p>Земли населенных пунктов</p> <p>Земли назначения с/х</p>	<p>Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилого 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</p> <p>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка - Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</p>	2.1-2.3; 2.1.1; 2.7

	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p> <p>Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных</p> <p>Обслуживание жилой застройки - Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны</p>	
	Земельные участки под объекты рекреации	<p>Земли особо охраняемых территорий</p> <p>Земли населенных пунктов</p>	Отдых (рекреация) - Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также	5.0, 9.0-9.3, 91.1.1, 9.2.1

	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5</p> <p>Курортная деятельность - Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта</p> <p>Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных</p>	

Вывод: исходя из представленных выше критериев, наиболее близкий сегмент, к которому можно отнести исследуемые объекты – рынок земельных участков – категории - земельные участки под ИЖС.

## Рынок загородной недвижимости Московской области

### Предложение

По итогам I пол. 2025 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось 2 199 лотов (+9% за полугодие), в том числе 546 лотов на первичном рынке (25%) и 1 653 лота на вторичном (75%).

Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 761 млрд руб. (-9% за полугодие), из которых 104 млрд руб. приходилось на первичный



рынок (+20% за полугодие), а 657 млрд руб. – на вторичный (-12% за полугодие). При этом половина суммарной стоимости предложения первичного рынка пришлось на предложение класса делюкс, хотя доля самих лотов в общем объеме предложения загородной элитной недвижимости составляет всего 14%.

В I пол. 2025 г. на первичный рынок вышло 8 новых проектов на Новорижском и Рублево-Успенском направлениях (7 премиум-класса и 1 делюкс-класса), а также новые очереди в 3 проектах. Примечательно, что в 6 из 8 новых проектов в продаже представлены коттеджи. Также впервые с начала 2024 г. на рынке появилось первичное предложение земельных участков на Рублево-Успенском направлении. В конце июня 2025 г. на первичном рынке было представлено 28 коттеджных поселков, из них 21 поселок премиум- и 7 – делюкс-сегмента.

Объем предложения первичного рынка вырос на 35% по сравнению с концом 2024 г. и составил 546 лотов.

Предложение класса премиум составляет 86% общего объема предложения.

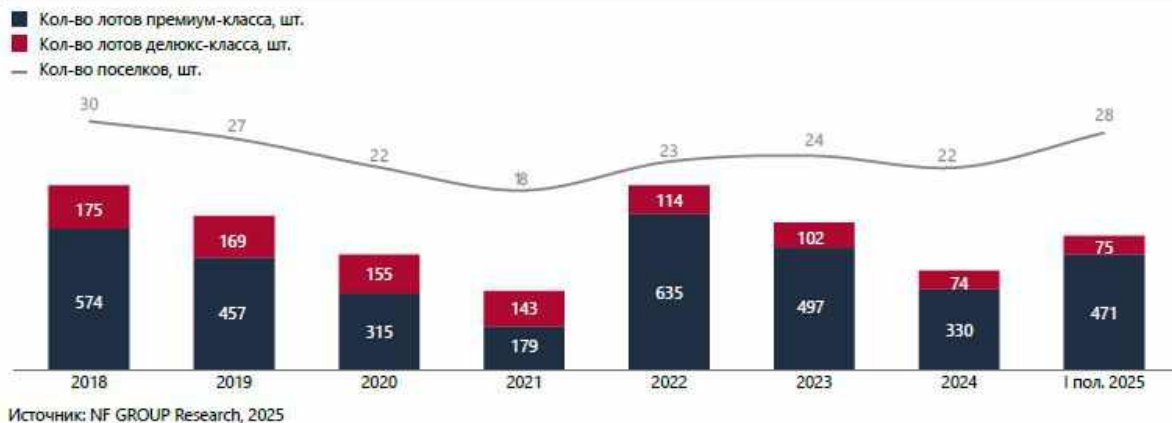
За I пол. 2025 г. количество высокобюджетных лотов (коттеджи стоимостью от 50 млн руб., таунхаусы от 30 млн руб., участки без подряда от 600 тыс. руб./сот.) в экспозиции от собственников загородной недвижимости выросло на 3% – до 1 653 шт.

По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, которые составляют 58% в общем объеме предложения, а вторичный, напротив, – коттеджами, на которые приходится 79% всех выставленных на продажу лотов.

На первичном рынке основной валютой номинирования остаются рубли (89%).



### Динамика объема предложения на первичном загородном элитном рынке, шт.



### Структура предложения по форматам



На вторичном рынке 71% лотов экспонируется в рублях и 29% – в иностранной валюте (27% в долларах и 2% в евро). Лидирующую позицию по объему предложения на первичном рынке удерживает Новорижское шоссе с долей 79% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 19% лотов.

На вторичном рынке Новорижское направление также занимает лидирующую позицию: здесь предлагается 39% всех лотов. На Рублево-Успенское приходится 37% лотов.

На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зонах свыше 20 км от МКАД (76%): 45% лотов в зоне 20–30 км от МКАД и 31% – в зоне свыше 30 км от МКАД.

На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении до 30 км от МКАД (93%): 26% лотов – в зоне до 10 км от МКАД, 29% – в зоне 10–20 км от МКАД и 38% – в зоне 20–30 км от МКАД.

На конец I пол. 2025 г. порядка 30% коттеджей и таунхаусов от застройщиков предлагалось с отделкой.



На вторичном рынке, напротив, доминируют предложения с отделкой: на такие лоты приходится 78% общего количества выставленных на продажу домовладений.



Источник: NF GROUP Research, 2025



Источник: NF GROUP Research, 2025

## Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам I пол. 2025 г. составил 161 шт. на первичном рынке (+56% за полугодие), три четверти объема (78%) составляет предложение коттеджей класса премиум. На вторичном рынке предлагалось 1 305 коттеджей (+1% за полугодие).

Средняя площадь коттеджей, предлагаемых на первичном рынке, составила 484 кв. м (-3% за полугодие) для класса премиум и 1 511 кв. м - для класса делюкс (+9% за полугодие), на вторичном рынке - 832 кв. м (-1% за полугодие).

Средний бюджет предложения коттеджей на первичном рынке на конец июня 2025 г. составил 199 млн руб. (+12% за полугодие) в классе премиум и 1 233 млн руб. (+1% за полугодие) в классе делюкс. Увеличение стоимости в классе премиум преимущественно связано с выходом на рынок нового дорогого предложения, изменением структуры предложения и ростом цен.

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составил 431 млн руб., что на 15% ниже, чем в конце 2024 г. Изменение обусловлено снижением курса доллара и изменением структуры предложения, снижением цен.

За счет выхода нового предложения коттеджей на Новорижском направлении объем предложения коттеджей от застройщиков на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях почти уравнился: 45 и 49% соответственно. На вторичном рынке преобладает Новорижское направление с долей 40%.

На первичном рынке наиболее дорогое предложение коттеджей представлено в поселках на Рублево-Успенском и Минском направлениях. Самый высокий показатель средней цены в премиум-классе отмечен на Новорижском направлении – 204 млн руб. (без изменений за полугодие), в делюкс-классе на Рублево-Успенском направлении – 1 725 млн руб. (+15% за полугодие).

#### Структура первичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн руб.				
		50–100	100–200	200–300	Более 300	ИТОГО
Площадь, кв. м	До 400	25,6%	3,9%	8,6%	0,7%	38,8%
	400–700	1,3%	9,2%	5,3%	23,7%	39,5%
	700–1 000	0,0%	1,3%	0,0%	4,6%	5,9%
	1 000–1 500	0,7%	0,7%	0,6%	2,6%	4,6%
	1 500–3 000	0,0%	0,0%	0,0%	11,2%	11,2%
	ИТОГО	27,6%	15,1%	14,5%	42,8%	100,0%

Источник: NF GROUP Research, 2025

#### Структура вторичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн руб.				
		50–100	100–200	200–300	Более 300	ИТОГО
Площадь, кв. м	До 400	8,0%	7,4%	1,4%	0,8%	17,6%
	400–700	5,8%	15,4%	8,0%	6,9%	36,1%
	700–1 000	1,3%	5,9%	3,5%	9,6%	20,3%
	1 000–1 500	0,2%	1,8%	1,8%	11,0%	14,8%
	1 500–3 000	0,0%	0,6%	0,9%	8,0%	9,5%
	Более 3 000	0,0%	0,1%	0,0%	1,6%	1,7%
	ИТОГО	15,3%	31,2%	15,6%	37,9%	100%

Источник: NF GROUP Research, 2025

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном



рынке зафиксирован на Сколковском направлении – 809 млн руб. Следом идет Рублево-Успенское направление – 664 млн руб., за ними следует Новорижское направление – 350 млн руб.

По итогам I пол. 2025 г. основную долю предложения коттеджей на первичном рынке составляли лоты площадью до 400 кв. м с бюджетом до 100 млн руб. (26%), на втором месте дома площадью 400–700 кв. м в бюджете свыше 300 млн руб. (24%) (за счет предложения в проектах «Залесье», «ЗаОзерье» и предложения класса делюкс), следом шли лоты площадью 400–700 кв. м с бюджетом от 100 до 300 млн руб. (15%) и лоты площадью 1,5–3,0 тыс. кв. м в бюджете свыше 300 млн руб. (11%).

На вторичном рынке большая часть предложения была представлена коттеджами площадью 400–700 кв. м с бюджетом 50–200 млн руб. (21% лотов).

### **Земельные участки**

По итогам I пол. 2025 г. на первичном рынке экспонировалось 319 земельных участков, 87% лотов предлагалось в проектах класса премиум. За полгода количество лотов выросло на 35%, в основном за счет выхода на рынок участков в новых проектах / новых очередях.

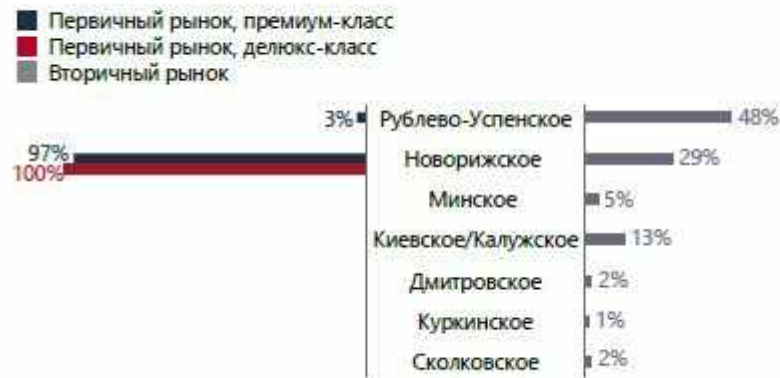
Средняя цена 1 сотки в проектах класса премиум за полугодие увеличилась на 14% – до 4,2 млн руб., за счет прямого повышения цен в проектах, выхода нового, более дорогого предложения в премиум-сегменте и отмены новогодних скидок, а в классе делюкс снизилась на 17%, до 6,4 млн руб. за счет снижения курса доллара. При этом средний размер лота составил 17,8 сотки (+8% за полугодие) в классе премиум и 53,9 сотки (+1% за полугодие) в классе делюкс.

На вторичном рынке объем предложения земельных участков за полгода вырос на 17% и составил 274 лота. Средняя цена 1 сотки выросла на 3% – до 6,1 млн руб.

На вторичном рынке традиционно экспонируются более крупные участки, нежели на первичном. Средняя площадь участка по итогам I пол. 2025 г. составила 53,5 сотки (–1% за полугодие).



### Структура предложения участков по направлениям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

### Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.



Источник: NF GROUP Research, 2025

На первичном рынке по итогам I пол. 2025 г. в проектах класса премиум в основном были представлены небольшие участки: 74% предложения – это лоты площадью до 20 соток, при этом почти половину (43%) всего предложения составили участки площадью менее 15 соток. В проектах класса делюкс предлагаются участки площадью 30 соток и более: основной объем предлагается в диапазоне 30–50 соток (68%).

На вторичном рынке в основном экспонировались участки большой площади: 80% предложения составили лоты площадью более 20 соток. Больше всего участков предлагалось в диапазонах от 20 до 30 соток (23%) и от 30 до 50 соток (22%), а также 50–100 соток (20%).

Впервые с начала 2024 г. на первичном рынке появилось предложение земельных участков на Рублево-Успенском направлении. Тем не менее основная доля предложения сосредоточена на Новорижском направлении: 97%.

Основными направлениями по объему предложения участков на



вторичном рынке были Рублево-Успенское (48%) и Новорижское (29%) со средней ценой 1 сотки соответственно 7,3 и 6,2 млн руб.

### **Спрос**

По итогам 6 месяцев 2025 г. на первичном загородном элитном рынке было реализовано 95 лотов, что на 39% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Снижение количества сделок вызвано предшествующим продолжительным вымыванием интересных предложений на рынке.

Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты Papushevo Park, «Маслово Forest Club»; в сегменте таунхаусов – Crystal Town, Park Fonte; в сегменте участков без подряда – проекты Vision, Millenium Park.

Более половины сделок на первичном рынке пришлась на формат земельных участков – 59% общего объема спроса. На коттеджи и таунхаусы пришлось 36 и 5% сделок соответственно.

Средние параметры земельных участков, проданных на первичном рынке в 2025 г. в премиум-классе: средняя площадь участка 17,7 сотки (+1% за год) и средний бюджет 82 млн руб. (+29% за год).

Средние параметры коттеджей, проданных на первичном рынке в 2025 г. в премиум-классе: средняя площадь дома 453 кв. м (+19% за год), средняя площадь участка 14,8 сотки (-2% за год) и средний бюджет 192 млн руб. (+47% за год).

*Источники:* <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoj-zagorodnoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-polugodie-2025>

### **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект**

Для исследования уровня цен на незастроенные земельные участки Московской области, го Истра, территории дачной застройки «Русская Деревня» были проанализированы предложения о продаже земельных участков на открытом конкурентном рынке Московской области, го Истра, территории дачной застройки «Русская Деревня».

Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию

исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. (п.п.116, ФСО №7).

При выполнении анализа было установлено, что на открытом рынке предложения к продаже земельных участков под дачное строительство, ИЖС, расположенные на территории Московской области, го Истра, территории дачной застройки «Русская Деревня», присутствуют в достаточном количестве.

Экспертом было проведено исследование рынка продажи земельных участков, предназначенных под дачное строительство, а также анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

В выборке участвовали предложения о продаже земельных участков: наиболее схожими по своим характеристикам с объектами оценки (местоположение (го Истра, территории дачной застройки «Русская Деревня»), удаленность от МКАД (за пределами МКАД на удалении не более 25 км), наличие инженерных коммуникаций, площадь, наличие улучшений).

Информация о фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесены оцениваемые объекты, приведена далее в таблицах.

**Таблица 5. Рыночные предложения к продаже свободных земельных участков, сходных с объектом оценки по своим характеристикам:**

Характеристики объектов	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Местоположение	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Восточная	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Восточная 64	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Западная, 19	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Восточная, 25	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок
Цена предложения к продаже, руб.	27 400 000	40 000 000	43 500 000	11 300 000	65 000 000
Площадь земельного участка, кв. м	1 300	1 792	1 560	770	2 000
Цена предложения к продаже в расчете на 1 кв. м земельного участка, руб./кв. м	21 076,92	22 321,43	27 884,62	14 675,32	32 500,00



Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Дачное некоммерческое партнерство (дачное строительство)	под дачное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Дачное некоммерческое партнерство (дачное строительство)	Дачное некоммерческое партнерство (дачное строительство)
Дата предложения к продаже	18.11.2025	12.11.2025	01.10.2025	28.10.2025	28.10.2025
Кадастровый номер	н/д	н/д	н/д		
Расположение относительно МКАД	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км
Ограничения в использовании земельного участка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Инженерное обеспечение	свет 15 кВт, газ, водопровод, канализация	свет 15 кВт (3 фазы), водопровод, канализация	свет, водопровод, канализация	свет, водопровод, канализация	свет, водопровод, канализация
Наличие улучшений на земельном участке	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/304052871/">https://www.cian.ru/sale/suburban/304052871/</a>	<a href="https://www.avito.ru/pavlovs-kaya-sloboda/zemelnye-uchastki/uchastok_179_sot_snt_dnp_7405810475">https://www.avito.ru/pavlovs-kaya-sloboda/zemelnye-uchastki/uchastok_179_sot_snt_dnp_7405810475</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/321395454/">https://www.cian.ru/sale/suburban/321395454/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/322121987/">https://www.cian.ru/sale/suburban/322121987/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/317041480/">https://www.cian.ru/sale/suburban/317041480/</a>
Примечание	Принят в качестве аналога	Принят в качестве аналога	Принят в качестве аналога	Не принят в качестве аналога (min значение в диапазоне выборки)	Не принят в качестве аналога (max значение в диапазоне выборки)

**Таблица 6. Рыночные предложения к продаже жилых домов, сходных с объектом оценки по своим характеристикам**

Характеристика объекта	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Наименование объекта	ЕОН (Жилой дом, земельный участок)	ЕОН (Жилой дом, земельный участок)	ЕОН (Жилой дом, земельный участок)	ЕОН (Жилой дом, земельный участок)	ЕОН (Жилой дом, земельный участок)



Характеристика объекта	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Местоположение	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Восточная, 58	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Восточная, 32	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Восточная	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Восточная, 40	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Восточная, 30
Расположение относительно МКАД	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км
Общая площадь зданий, кв.м	339,20	350,00	245,4	430,0	247,00
Площадь земельного участка, кв.м	952	1000	860	1500	1097
Цена предложения зданий с учетом земельного участка, руб.	120 000 000	120 000 000	83 000 000	110 000 000	120 000 000
Цена предложения, в расчете на 1 кв. м. здания с учетом земельного участка, руб./кв. м	353 774	342 857	338 223	255 814	485 830
Вид права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения к продаже	30.10.2025	20.11.2025	07.11.2025	29.10.2025	14.11.2025
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Физическое состояние объекта (общее состояние конструктивных элементов здания)	Хорошее, востребовано рынком	Хорошее, востребовано рынком	Хорошее, востребовано рынком	Хорошее, востребовано рынком	Хорошее, востребовано рынком
Состояние отделки	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка
Материал стен	кирпич	кирпич	Газобетонный блок	кирпич	кирпич
Инженерное обеспечение	свет, вода, канализация, газ, отопление	свет, вода, канализация, газ, отопление	свет, вода, канализация, газ, отопление	свет, вода, канализация, газ, отопление	свет, вода, канализация, газ, отопление
Благоустройство участка	Благоустроенное	Благоустроенное	Благоустроенное	Благоустроенное	Благоустроенное
Наличие мебели	мебель, техника	мебель, техника	мебель, техника	нет	мебель, техника



Характеристика объекта	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Источник информации:	<a href="https://www.ci-an.ru/sale/suburban/320335222/">https://www.ci-an.ru/sale/suburban/320335222/</a>	<a href="https://www.ci-an.ru/sale/suburban/322976410/">https://www.ci-an.ru/sale/suburban/322976410/</a>	<a href="https://www.ci-an.ru/sale/suburban/320142634/">https://www.ci-an.ru/sale/suburban/320142634/</a>	<a href="https://www.ci-an.ru/sale/suburban/303086602/">https://www.ci-an.ru/sale/suburban/303086602/</a>	<a href="https://www.ci-an.ru/sale/suburban/316422351/">https://www.ci-an.ru/sale/suburban/316422351/</a>
	Принят в качестве аналога	Принят в качестве аналога	Принят в качестве аналога	Не принят к расчету (min значение в диапазоне выборки)	Не принят к расчету (max значение в диапазоне выборки)

**Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта:**

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и позволил сделать следующие выводы:

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта отрицательное и выражается в снижении спроса на недвижимость, в том числе на земельные участки.

Оцениваемый объект является земельным участком категории Земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – под дачное строительство.

Коммерческая привлекательность объекта оценки характеризуется следующим:

- тип рынка – активный,
- динамика рынка – не прослеживается,
- соотношение спроса и предложения – благоприятное,
- объем продаж – ниже среднего,
- емкость рынка – не прослеживается,
- мотивация покупателей – средняя,
- мотивация продавцов – средняя,
- ликвидность – средняя,
- колебания цен на рынке оцениваемого объекта – большой разброс цен;
- срок экспозиции земельных участков в составляет в среднем – 5



месяцев<sup>1</sup>.

В качестве ценообразующих факторов принято - местоположение в экономически сопоставимых районах, наличие инженерных коммуникаций, ВРИ, площадь, расположение относительно от крупных автодорог/магистралей.

Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки – снижение ключевых макроэкономических параметров: пока сохраняют негативные ожидания со стороны всех участников рынка.

**Анализ рынка земельных участков, проведенный экспертом, позволил сделать следующие выводы: стоимость 1 кв.м. земельного участка под дачное строительство в районе расположения объекта исследования находится в диапазоне 14675,32 - 32500 руб./кв.м., со средней ценой по выборке 23 692 руб./кв.м (без учета скидки на торг).**

**Анализ рынка домовладений, проведенный экспертом, позволил сделать следующие выводы: стоимость 1 кв.м. домовладения в районе расположения объекта исследования находится в диапазоне 255 814-485 830руб./кв.м., со средней ценой по выборке 355 300 руб./кв.м (без учета скидки на торг).**

## **2.7. Описание процесса оценки**

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Статья 14. Права оценщика: Оценщик имеет право: - применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Согласно п. 2 ФСО № V «Подходы и методы оценки», в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее

<sup>1</sup> согласно данным, опубликованным на сайте <https://statrielt.ru/> от 01.10.2025

достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

#### **Обоснованный отказ от применения методов доходного подхода:**

Из методов, основанных на доходном подходе (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки земельного участка, по мнению эксперта, ни один из методов применить быть не может.

Согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка (например, затрат на создание улучшений);
- определение величины и временной структуры доходов от НЭИ земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.



Для расчёта стоимости в рамках данного метода в первую очередь требуется:

наличие расчета затрат на создание улучшений земельного участка согласно НЭИ земельного участка и возможность размещения улучшений на данном участке определение величины ставки дисконтирования.

Так как, основным недостатком данного метода является большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения затрат на создание улучшений и ставки дисконтирования расчетными методами (результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки), учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, экспертом было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего заключения.

Согласно пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенного земельного участка. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельных участков путем капитализации земельной ренты.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Учитывая что в результате проведенного анализа рынка, эксперту не представляется возможным определить земельную ренту от земельных участков (сдача в аренду земельного участка без улучшений в данном регионе



не практикуется), учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости, экспертом было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельных участков.

Согласно пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемых земельных участков улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемых земельных участков;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельных участков путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемых земельных участков;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок



арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельных участков путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Улучшения на исследуемых участках отсутствуют и экспертом было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельных участков.

Учитывая вышесказанное, доходный подход при определении рыночной стоимости оцениваемых земельных участков не используется.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объектов 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 применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

#### **Обоснованный выбор конкретных методов сравнительного подхода:**

Из методов, основанных на сравнительном подходе (метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж) может быть применен метод сравнения продаж, по следующим причинам:



Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.



Эксперт отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемые земельные участки являются не застроенными. Ввиду вышесказанного, эксперту не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего заключения.

Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельного участка, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод сравнения продаж применяется для оценки земельного участка, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемых земельных участков, эксперту представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами для оцениваемых, в результате чего представляется возможным применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего заключения.

Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в



себя оцениваемый земельный участок;

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

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

Эксперт отмечает, что, земельные участки не застроены и не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего заключения.

Поэтому в рамках сравнительного подхода оценка произведена методом прямого сравнительного анализа продаж.

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

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

#### **Обоснованный отказ от применения методов затратного подхода:**

Затратный подход не используется, так как оцениваются земельные участки – природный объект, т.е. объект воспроизводство, которого невозможно, таким образом, непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельного участка он не применим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельного участка, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Поэтому затратный подход использован не будет.

#### **Расчет рыночной стоимости земельного участка**

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

Этапы применения сравнительного подхода.

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами- аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;



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

Наиболее важными факторами стоимости земельных участков (правило отбора объектов аналогов), как правило, являются:

Обстоятельства совершения сделки

- Вид права
- Местоположение
- Функциональное назначение
- Категория земель
- Вид разрешенного использования
- Площадь (корректировка на масштаб)
- Инженерное обеспечение

Характер и степень отличий аналога от оцениваемых объектов устанавливается в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом экспертизы.

Выбор единицы сравнения.

Экспертом были проанализированы объявления о продаже и покупке аналогичных объектов и выявлено, что основной количественной характеристикой участка является его общая площадь (указана во всех объявлениях как наиболее важная характеристика), все остальные возможные количественные характеристики (кадастровая стоимость, длина фасада и т.п.) указываются в незначительной части объявлений.

Экспертом выявлено, что единственной единицей сравнения может служить цена единицы площади участка по следующим причинам:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на анализируемом сегменте рынка.

Данная единица сравнения является общей для объекта исследования и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Таким образом, учитывая назначение оцениваемых участков, эксперт в качестве единицы сравнения принимает рыночнопризнанную величину – стоимость 1 кв.м. земельного участка, выраженную в рублях. Прочие единицы сравнения (цена целого участка) практически не используется покупателями и



продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка и потому эксперт отказался от их использования.

#### Определение элементов сравнения.

Экспертом были проанализированы все возможные элементы сравнения и отобраны наиболее значимые из них (влияющие на величину рыночной стоимости).

Экспертом анализируются отличия объектов аналогов от оцениваемых объектов по всем элементам сравнения и, на основе этого, вносятся соответствующие корректировки к стоимости на единицу сравнения. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи аналога или его единицы сравнения на величину процентной поправки. Стоимость оцениваемого объекта с учетом процентной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (\text{Сед} \times \text{Кед}) \times \text{Ппр} = (\text{Сед} \times \text{Ппр}) \times \text{Кед},$$

где:

V - стоимость оцениваемого объекта;

(Сед x Кед) - цена продажи аналога до учета поправки;

Ппр - величина процентной поправки;

Сед - цена продажи единицы сравнения;

Кед - количество единиц сравнения.

Из формулы видно, что процентная поправка может быть отнесена как к цене продажи аналога в целом, так и к цене продажи его единицы сравнения. Это свидетельствует о том, что величины процентных поправок не зависят от количества элементов сравнения.

На этапе сбора информации эксперту не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.



При сравнительном анализе стоимости объектов экспертизы с ценами аналогов эксперт использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению эксперта, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемых участков, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, эксперт справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, экспертом в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, эксперт гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В результате проведенного исследования рынка был выделен для сравнительного анализа ряд объектов, в результате отбора наиболее сопоставимых с объектами исследования, после проверки достоверности информации эксперт остановился на следующих объектах-аналогах, сопоставимых по местоположению с оцениваемыми объектами.

В соответствии с правилами отбора аналогов в результате проведенного исследования рынка из 6 объектов, отобранных по местоположению, был выделен для сравнительного анализа ряд объектов в количестве 3-ех единиц, которые наиболее сопоставимы с объектами исследования по следующим параметрам: местоположение в экономически сопоставимых районах, наличие инженерных коммуникаций, ВРИ и пр. Объекты-аналоги №№3,4 и 6 неприняты к расчету.

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен далее в таблице.



**Таблица 7. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода**

Характеристики объектов	Объект исследования	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена предложения к продаже, руб.	определяется	27 400 000	40 000 000	43 500 000
Площадь земельного участка, кв. м	1228	1300	1792	1560
Цена предложения к продаже в расчете на 1 кв.м. земельного участка, руб./кв. м	определяется	21076,92	22 321,43	27 884,62
<b>Скидка к цене предложения к продаже, %</b>	-	<b>-6</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб. / кв. м	определяется	19 812,30	20 982,14	26 211,54
Дата предложения к продаже	дата оценки - 20.11.2025 г	18.11.2025	12.11.2025	01.10.2025
<b>Корректировка на дату предложения к продаже, %</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб. / кв. м	определяется	19 812,30	20 982,14	26 211,54
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<b>Корректировка на условия финансирования, %</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб. / кв. м	определяется	19 812,30	20 982,14	26 211,54
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Корректировка на вид права, %</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб. / кв. м	определяется	19 812,30	20 982,14	26 211,54
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов
<b>Корректировка на различие в категории</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Характеристики объектов	Объект исследования	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
<b>земель, %</b>				
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб. / кв. м	определяется	19 812,30	20 982,14	26 211,54
Вид разрешенного использования	под дачное строительство	Дачное некоммерческое партнерство (дачное строительство)	под дачное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
<b>Корректировка на различие в видах разрешенного использования земельного участка, %</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-18,92</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб. / кв. м	определяется	19 812,30	20 982,14	21 252,32
Местоположение	Московская область, р-н Истринский, с/п Обушковское, д Падиково	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Восточная	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Восточная 64	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Западная, 19
<b>Корректировка на местоположение, %</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб. / кв. м	определяется	19 812,30	20 982,14	21 252,32
Расположение относительно МКАД	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км
<b>Корректировка на расположение относительно МКАД, %</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб. / кв. м		19 812,30	20 982,14	21 252,32
Инженерное обеспечение	отсутствуют	свет 15 кВт, газ, водопровод, канализация	свет 15 кВт (3 фазы), водопровод, канализация	свет, водопровод, канализация
<b>Корректировка на коммуникации, %</b>	-	<b>-29,56</b>	<b>-23,42</b>	<b>-17,59</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб. / кв. м	определяется	13 955,78	16 068,12	17 514,04
Наличие улучшений на	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют



Характеристики объектов	Объект исследования	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
земельном участке				
<b>Корректировка на улучшения на земельном участке, %</b>	-	0	0	0
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб. / кв. м	определяется	13 955,78	16 068,12	17 514,04
Площадь земельного участка, кв.м	1228	1300	1792	1560
Расчётная формула:		$= (1228 / 1300)^{0,22} * 100 - 100$	$= (1228 / 1792)^{0,22} * 100 - 100$	$= (1228 / 1560)^{0,22} * 100 - 100$
<b>Корректировка на размер земельного участка, %</b>	-	<b>1,26</b>	<b>8,67</b>	<b>5,41</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м земельного участка, руб. / кв. м	определяется	14 131,62	17 461,23	18 461,55
Суммарная величина поправок по модулю (без учета скидки на торг), %		30,82	32,09	41,92
Обратный коэффициент (1/суммарное значение поправок)		0,0324	0,0312	0,0239
Удельный вес в общей стоимости		0,3703	0,3566	0,2731
<b>Средневзвешенное значение рыночной стоимость 1 кв.м земельного участка, определенная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки., руб./кв.м.</b>				<b>16 501</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки., руб.</b>				<b>20 263 228</b>

#### Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение



коэффициента вариации равно 33%<sup>2</sup>.

В результате анализа выборок скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации для объекта экспертизы 13,59% (<33%).

Математическое ожидание (среднее значение)	16 684,80
Стандартное отклонение	2266,98
Коэффициент вариации %	13,59

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Ниже приводится анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав** Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Подобранные сопоставимые объекты, также, как и объект исследования, передаются на правах собственности. Корректировка не вводилась.

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки** Все платежи по сопоставимым сделкам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Если условия финансирования договора купли-продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования), то в таком случае необходим анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. Финансовые условия свершившейся сделки для сопоставимых объектов могут отличаться такими параметрами как: коэффициентом ипотечной задолженности, процентной ставкой, сроком кредита, амортизационными и «шаровыми» выплатами, платой за финансирование и т.д. Корректировка на финансовые условия применяется в тех случаях, когда подобранные для сравнения объекты были проданы на рынке, и у эксперта есть достоверные данные об условиях финансирования данной сделки. В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к

<sup>2</sup> Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432 с.



продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у эксперта информации, предполагает одинаковые условия финансирования, а именно, продавец обязуется передать имущество покупателю, а покупатель принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму за счет собственных средств (подобные расчеты являются на рынке типичными). Корректировка не вводилась.

**Условия продажи** Расчет корректировки на условия продажи зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные или деловые), неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства). Трудности заключаются в выявлении нетипичных мотивов сделки, затруднительных обстоятельств, в которых могла находиться одна из сторон сделки, и в определении величины корректировок. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравниваемого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. При подозрении на нерыночные условия продажи корректировка по данному элементу сравнения делается в первую очередь или объект вообще исключается из перечня объектов сравнения.

В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения по продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у эксперта информации, предполагает сходные условия, а именно, собственники не ограничены в сроках экспозиции, они намерены продать объекты не какому-то определенному (зависимому) покупателю, а тому, который согласен оплатить предложенную цену. Именно в этом смысле условия сделки являются типичными. Корректировка не вводилась.

**Корректировка на уторговывание.** На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание.

При продаже всех аналогов, предполагалась типичная скидка, что уменьшает их стоимость по сравнению с оцениваемым объектом.



Величина поправки принята согласно данным, опубликованным на сайте <https://statrielt.ru/> от 01.10.2025 г.

### Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.10.2025 года по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,92

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Эксперт применил понижающую величину корректировки на уторгование при продаже земельных участков в размере – (0,94) или 6%. (по группе Б).

**Корректировка на дату сделки (дата предложения).** Корректировка на дату продажи производится при значительном различии между датой оценки и датой размещения объявления о продаже, а также при значительном росте цен на недвижимость за этот период.

Если объект-аналог представлен на сайте, то он считается актуальным, так как сайты, размещающие предложения постоянно обновляются и требуют от продавцов подтверждения актуальности размещённой информации.

Предложения на продажу всех аналогов актуально на дату исследования, корректировка не вводилась.

**Корректировка на категорию земель и на вид разрешенного использования.** Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно данным Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки часть 1» под ред. Лейфер Л.А., ООО «ПМЦиОО», г.Нижний Новгород, 2025 для реализации сравнительного подхода существует классификация земель по категориям и



видам разрешенного использования, основанная на опыте оценки земельных участков, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель.

Объекты экспертизы и все объекты аналоги сопоставимы по данному параметру (относятся к землям под жилую застройку ИЖС). Корректировка не применяется.

Величина корректировки на вид разрешенного использования принята согласно данным, опубликованным на сайте <https://statrelt.ru/> от 01.10.2025 г.

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичные по остальным параметрам итогов расчета ставок на основе актуальных рыночных данных с земельными участками, продаваемыми в период за истекший квартал

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вид с/х разрешенного использования	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельной рыночной цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) в количестве 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), возращивание сельскохозяйственных культур, размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	И.1	0,19	0,57	0,37
Ведение садоводства	Осуществления отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, удаленного и иного вида разрешенного использования с нормой 2,4 хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	И.2.2	0,11	0,54	0,30

Расчет корректировок приведен далее.

**Таблица 8.**

Параметр	Объект о исследования	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Вид разрешенного использования	Под дачное строительство	Дачное некоммерческое партнерство (дачное строительство)	Под дачное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Корректировка, %	-	0	0,00	-18,92 =ОКРУГЛ(0,3/0,37*100-100;2)

**Корректировка на месторасположение.** Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. (п.п.116, ФСО №7)

Объекты экспертизы и все объекты аналоги сопоставимы по данному параметру (расположены на удалении 24 км от МКАД по Новорижскому шоссе). Корректировка не применяется.

**Корректировка на инженерное обеспечение.** Наличие инженерных

коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делаю его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также увеличивают его стоимость.

У Объекта исследования инженерное обеспечение условно отсутствуют (коммуникации будут учтены в стоимости жилого дома, расположенного на земельном участке), объекты аналоги – инженерное обеспечение присутствует.

Величина поправки принята согласно данным, опубликованным на сайте <https://statrliet.ru/> от 01.10.2025 г.

### на Коммуникации земельных участков - на 01.10.2025 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,25	1,17
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Таблица 9.

Параметр	Объект исследования	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Инженерное обеспечение	отсутствуют	свет 15 кВт, газ, водопровод, канализация	свет 15 кВт (3 фазы), водопровод, канализация	свет, водопровод, канализация
Корректировка на, %	-	-29,56 =ОКРУГЛ(1/(1,05*1,07*1,08*1,17)*100-100;2)	-23,42 =ОКРУГЛ(1/(1,13*1,07*1,08)*100-100;2)	-17,59 =ОКРУГЛ(1/(1,05*1,07*1,08)*100-100;2)

**Корректировка на площадь земельного участка.** Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв.м.

Корректировка на площадь рассчитывалась согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки часть 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025, стр. 340 составленных на



коллективном мнении оценщиков и статистической обработки данных.

Основная формула расчета:

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

где:

$S_{\text{ОО}}$  – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$  – площадь объекта аналога, кв.м.

$k$  – коэффициент торможения.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов

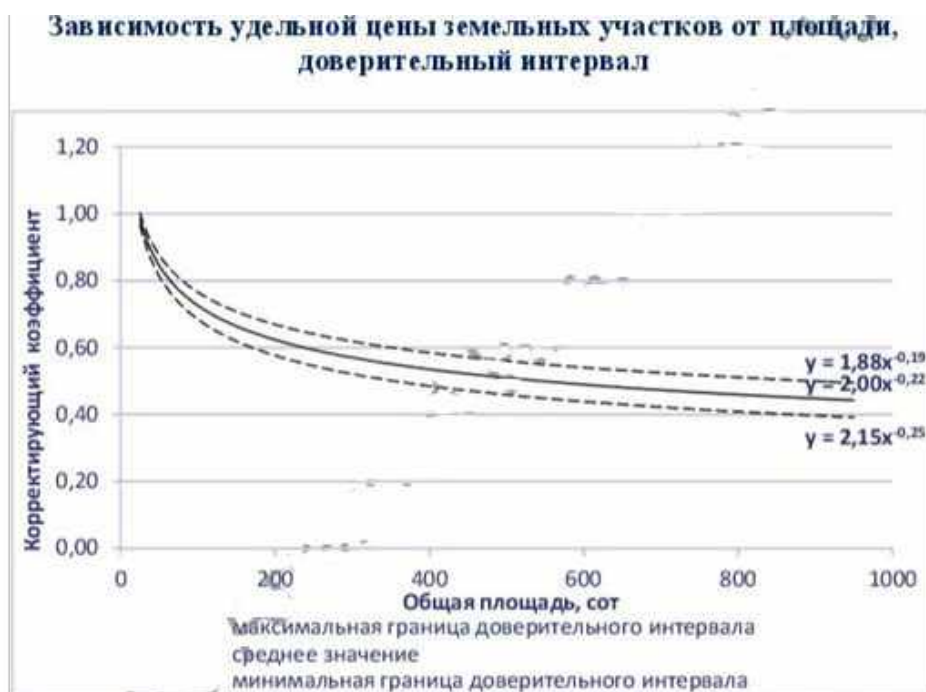


Рис. 22. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Доверительный интервал.

$k$  – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади принят на уровне среднего значения (-0,22).

Корректировки на масштаб представлены в расчетной таблице.

**Внесение весовых коэффициентов** Удельный вес в общей стоимости определяется как частное от деления обратного коэффициента (по отношению к сумме поправок) конкретного объекта сравнения к общей сумме этих коэффициентов.

**Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:08:0050339:257 площадью 1 228 кв.м., составляет: 20 263 228 (Двадцать миллионов двести шестьдесят три тысячи двести двадцать восемь) рублей, НДС не облагается<sup>3</sup>**

**Расчет рыночной стоимости жилого дома с кадастровым номером 50:08:0050339:272 расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0050339:257**

*Обоснованный отказ от применения методов доходного подхода при оценке жилого дома*

В рамках доходного подхода необходимо тщательно спрогнозировать будущие доходы, которые в большинстве случаев нельзя подтвердить документально. Доходный подход также требует развитого рынка аренды объектов. Также возникает неопределенность результатов из-за определения ставки дисконтирования расчетными методами (результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки)

Таким образом, при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода возникает погрешность при определении в денежном выражении выгод и неопределенность результатов из-за определения ставки дисконтирования расчетными методами (результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки). Данный факт снижает достоверность (точность) результата, полученного в рамках доходного подхода, и может исказить окончательный результат.

Отсутствие информации о точной площади земельного участка, правах на него и точного адреса в большинстве объявлении о продаже (и тем более аренде) объектов недвижимости, не позволяющие верно выделить стоимость земельного участка как незастроенного из состава единого объекта недвижимости.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования доходного подхода, эксперт принял решение отказаться от его применения в рамках данного заключения.

*Обоснованный отказ от применения методов затратного подхода при оценке жилого дома*

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства

---

<sup>3</sup> Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения по НДС (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ);



либо замещения объекта оценки, с учетом износа устареваний.

Затратный подход основан на предпосылке, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания (восстановительная стоимость) собственности, которая имела бы полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. При оценке объекта на основе затратного подхода определяется стоимость земли и действительная стоимость зданий и сооружений.

Применение затратного подхода предполагает последовательное осуществление следующих этапов:

- Оценка полной стоимости восстановления или полной стоимости замещения существующих улучшений с учетом косвенных издержек и прибыли предпринимателя.
- Оценка накопленного износа по имеющимся улучшениям. В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного износа вычитается из полной стоимости улучшений для получения их остаточной стоимости.
- Оценка участка земли, как незастроенного.

Стоимость земли и остаточная стоимость улучшений складываются для получения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Затратный подход не применялся при оценке нежилого здания и помещения, т.к. на рынке недвижимости имеется достаточное количество предложений для применения сравнительного к оценке. Во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не показывает реальную рыночную стоимость. В Московской области рыночная стоимость объектов недвижимости в наибольшей степени зависит от района расположения объекта, от соотношения спроса и предложения на данный тип недвижимости, чем от понесенных строительных затрат.

#### Выбор объектов-аналогов

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости эксперт учитывал следующее: при проведении оценки должны быть описаны объем доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилой недвижимости в России, принимая во внимание то, что итоговый результат стоимости должен быть выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость



предложения 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях.

Описание объема доступных эксперту рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов:

- при выборе аналогов, эксперт руководствовался представленными данными по продаже жилых домов. Для поиска аналогов, экспертом были проанализированы следующие сайты: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.realtymag.ru](http://www.realtymag.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и другие (указаны далее по тексту отчета). Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления основных функциональных и параметрических характеристик с объектом оценки;

- поиск объектов-аналогов по продаже объектов недвижимости производился экспертом в соответствии со следующими критериями:

- Дата опубликования предложений о продаже: октябрь-ноябрь 2025г.;
- Условия продажи характеризуются обычными рыночными условиями;
- Предполагаем, что все платежи осуществляются в денежных средствах без специальных условий финансирования;
- Назначение – жилые дома.

В процессе анализа рынка объектов недвижимости – жилых домов, расположенных в Московской области, го Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня» экспертом было выявлено 5 объектов, предлагаемых к продаже. Далее были выбраны 3 аналога, достаточные для проведения расчетов.

Личный осмотр объектов-аналогов эксперт не проводил.



**Таблица 10. Расчет рыночной стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода**

Характеристики объектов	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения зданий с учетом земельного участка, руб.	-	120 000 000	120 000 000	83 000 000
Общая площадь зданий, кв.м	331,7	339,2	350	245,4
Площадь земельного участка, кв.м	1228	952	1 000	860
Цена предложения, в расчете на 1 кв. м. здания с учетом земельного участка, руб./кв. м	определяется	353 774	342 857	338 223
<b>Скидка к цене предложения, %</b>		<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м здания с учетом земельного участка, руб. / кв. м	определяется	321 934	312 000	307 783
Вид права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Корректировка на вид права здания, %</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м здания с учетом земельного участка, руб. / кв. м	определяется	321 934	312 000	307 783
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Корректировка на вид права земельного участка, %</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м здания с учетом земельного участка, руб. / кв. м	определяется	321 934	312 000	307 783
Дата предложения к продаже	дата исследования - 20.11.2025 г	30.10.2025	20.11.2025	07.11.2025
<b>Корректировка на дату предложения к продаже, %</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м здания с учетом земельного участка, руб. / кв. м		321 934	312 000	307 783
Местоположение	Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул.	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул.	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул.

Характеристики объектов	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	"Русская деревня", улица Восточная, дом № 84 А	Восточная, 58	Восточная, 32	Восточная
Расположение относительно МКАД	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км
<b>Корректировка на местоположение, %</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м здания с учетом земельного участка, руб. / кв. м		321 934	312 000	307 783
Площадь земельного участка, кв.м	1228	952	1000	860
<b>Корректировка на размер земельного участка, руб./кв.м</b>		<b>14 686</b>	<b>13 861</b>	<b>3 300</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м здания с учетом земельного участка, руб. / кв. м	определяется	336 620	325 861	311 083
Общая площадь зданий, кв.м	331,7	339,2	350	245,4
Расчётная формула:		$= (331,7 / 339,2)^{0,14} * 100 - 100$	$= (331,7 / 350)^{0,14} * 100 - 100$	$= (331,7 / 245,4)^{0,14} * 100 - 100$
<b>Корректировка на размер здания, %</b>		<b>0,31</b>	<b>0,75</b>	<b>-4,13</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м здания с учетом земельного участка, руб. / кв. м	определяется	337 664	328 305	298 235
Физическое состояние объекта (общее состояние конструктивных элементов здания)	Хорошее, востребовано рынком	Хорошее, востребовано рынком	Хорошее, востребовано рынком	Хорошее, востребовано рынком
<b>Корректировка на физическое состояние объекта, %</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м здания с учетом земельного участка, руб. / кв. м	определяется	337 664	328 305	298 235
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
<b>Корректировка на тип объекта, %</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м здания с учетом земельного участка, руб. / кв. м	определяется	337 664	328 305	298 235

Характеристики объектов	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка
<b>Корректировка на состояние отделки, %</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м здания с учетом земельного участка, руб. / кв. м	определяется	337 664	328 305	298 235
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	Газобетонный блок
<b>Корректировка на материал стен, %</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7,53</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м здания с учетом земельного участка, руб. / кв. м	определяется	337 664	328 305	320 692
Инженерное обеспечение	свет, вода, канализация, газ, отопление	свет, вода, канализация, газ, отопление	свет, вода, канализация, газ, отопление	свет, вода, канализация, газ, отопление
<b>Корректировка на инженерное обеспечение, %</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м здания с учетом земельного участка, руб. / кв. м	определяется	337 664	328 305	320 692
Благоустройство участка	Благоустроенное	Благоустроенное	Благоустроенное	Благоустроенное
<b>Корректировка на благоустройство участка, %</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м здания с учетом земельного участка, руб. / кв. м		337 664	328 305	320 692
Наличие мебели	нет	мебель, техника	мебель, техника	мебель, техника
<b>Корректировка на наличие мебели, %</b>	-	<b>-1,96</b>	<b>-1,96</b>	<b>-1,96</b>
Скорректированная стоимость в расчете на 1 кв.м здания с учетом земельного участка, руб. / кв. м	определяется	331 046	321 870	314 406
Суммарная величина поправок по модулю без учета скидки на торг, %		2,27	2,71	13,62
Обратный коэффициент (1/суммарное значение поправок)		0,4405	0,3690	0,0734

Характеристики объектов	Объект исследования	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удельный вес в общей стоимости		0,4989	0,4179	0,0832
Средневзвешенное значение рыночной стоимости 1 кв.м жилого здания с земельным участком, руб./кв.м.				325 827
Стоимость здания с земельным участком, руб.				108 076 816
Рыночная стоимость земельного участка, руб.*				20 263 228
Стоимость жилого дома без учета стоимости земельного участка, руб.				87 813 588

Математическое ожидание (среднее значение)	322 441
Стандартное отклонение	8334,67
Коэффициент вариации %	2,58

\*Рыночная стоимость земельного участка определена ранее.

### Веса аналогов

Расчет весов аналогов производился в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной по следующей формуле:

$$d_{откл} = \frac{x_i}{\sum_{i=1}^n x_i}, \text{ где:}$$

$d_{откл}$  – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

$x_i$  определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|Ц_i - Ц_{иккор}|}{|Ц_i|}}{\frac{|Ц_i - Ц_{иккор}|}{|Ц_i|}}, \text{ где:}$$

$Ц_i$  – цена  $i$ -ого аналога до внесения корректировок;

$Ц_{иккор}$  – цена  $i$ -ого аналога после внесения корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в Таблице выше.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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 невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов<sup>4</sup>.

Поскольку коэффициент вариации составляет 2,58%, что свидетельствует об однородности выборки, изменчивость вариационного ряда незначительная.

### **Анализ различий в уровнях элементов сравнений (ценообразующих факторов)**

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

#### Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

В рамках настоящего заключения анализ передаваемых имущественных прав не проводился, так как объект исследования и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, предлагаются на правах собственности. Корректировка не вводилась.

#### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Все платежи по сопоставимым сделкам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Если условия финансирования договора купли-продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования), то в таком случае необходим анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. Финансовые условия свершившейся сделки для сопоставимых объектов могут отличаться такими параметрами как: коэффициентом ипотечной задолженности, процентной ставкой, сроком кредита, амортизационными и «шаровыми» выплатами, платой за финансирование и т.д. Корректировка на финансовые условия применяется в тех случаях, когда подобранные для сравнения объекты были проданы на рынке, и у эксперта есть достоверные данные об условиях финансирования данной сделки. В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у эксперта информации, предполагает одинаковые условия финансирования, а именно, продавец обязуется передать имущество покупателю, а покупатель принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму за счет собственных средств (подобные расчеты являются на рынке типичными). Корректировка не вводилась.

#### Условия продажи

Расчет корректировки на условия продажи зависит от сущности финансовых

---

<sup>4</sup>Источник информации: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные или деловые), неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства). Трудности заключаются в выявлении нетипичных мотивов сделки, затруднительных обстоятельств, в которых могла находиться одна из сторон сделки, и в определении величины корректировок. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравниваемого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. При подозрении на нерыночные условия продажи корректировка по данному элементу сравнения делается в первую очередь или объект вообще исключается из перечня объектов сравнения. Корректировка не вводилась, так как предполагаются типичные условия продажи.

#### Изменения цен за период между датами сделки и оценки

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Все объекты аналоги были представлены к продаже в октябрь-ноябрь 2025 г., таким образом, корректировка на изменение цен не вводилась.

#### Скидки к ценам предложений

В стандартном случае к заявленной продавцами стоимости продажи применяется поправка (скидка) на торг.

Величина поправки принята согласно данным, опубликованным на сайте <https://statrilt.ru/> от 01.10.2025 г.

#### **Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей - на 01.10.2025 года**

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение коэф. за м <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до <u>100 кв.м.</u> с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,94	0,94	0,92
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,93	0,93	0,91
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,83	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,74	0,91	0,84	0,86	0,85	0,81

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники,

Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Эксперт применил понижающую величину корректировки на уторгование при продаже жилых домов площадью 150-350 кв.м с земельным участком в размере – (0,91) или 9%. (по группе Б).

#### Местоположение объекта

Немаловажным фактором является местоположение объектов недвижимости. Стоимость объекта зависит от округа и района расположения. Наблюдается тенденция снижения стоимости недвижимости по мере удаления от центра населенного пункта. В случае значительного отличия между объектами требуется внесение корректировки на основе аналитических данных.

**Таблица 11.**

Параметр	Объект исследования	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Местоположение	Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки "Русская деревня", улица Восточная, дом № 84 А	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Восточная	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Восточная 64	Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Западная, 19
Расположение относительно МКАД	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км	за МКАД ≈ 24 км

Объект исследования и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру (расположены Московская область, го Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня» на удалении от МКАД ≈ 24 км). Корректировка не применяется

#### Корректировка на площадь земельного участка под зданием

В рамках подбора объектов-аналогов одним из критериев отбора послужила общая площадь земельного участка, относящегося к объекту. В случае, если объектом аналогом

является встроенное помещение и земельный участок под объектом-аналогом не выделен, к расчету принималась площадь участка, сопоставимая с площадью объекта оценки – избыточная/недостаточная площадь земельного участка отсутствует.

Так как у всех объектов-аналогов соотношение площади з/у к площади улучшений отличается от аналогичного показателя по оцениваемому объекту, необходимо введение корректировки на «избыточный или недостающий земельный участок».

Размер корректировки рассчитан методом обеспеченности здания землей<sup>5</sup>.

Метод основан на определении разницы в обеспеченности земельным участком оцениваемого объекта и объекта – аналогом и применяется для застроенных земельных участков. При этом, величина корректировки определяется в денежном выражении, долей от среднерыночной удельной стоимости земельных участков в соответствующем сегменте рынка.

Расчет проводится в два этапа:

1. Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов ( $S'$ ) по формуле:

$$S' = S_{zy}/S_{зд}$$

где:  $S'$  – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания (отражает обеспеченность здания земельным участком);

$S_y$  – площадь земельного участка;

$S_{зд}$  – площадь здания на земельном участке.

2. Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'an$$

где:  $S'o$  – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания (отражает обеспеченность здания земельным участком) для оцениваемого объекта, кв.м;

$S'an$  – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания (отражает обеспеченность здания земельным участком) для аналога, кв.м.

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{zy}$$

где:  $C_{zy}$  – среднерыночная стоимость 1 кв. м земельного участка в соответствующем сегменте рынка.

<sup>5</sup> статья Вольновой В.А. "Обзор вариантов расчёта корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. Справочные данные, источники информации, практические примеры", Новосибирск, 2015, стр. 38

Расчет корректировок на площадь земельного участка:

**Таблица 12.**

Показатель	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м	1228	952	1000	860
Общая площадь зданий, кв. м	331,7	339,2	350,0	245,4
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания	<b>3,7</b>	<b>2,81</b>	<b>2,86</b>	<b>3,5</b>
Отклонение в обеспеченности земельным участком		<b>0,89</b>	<b>0,84</b>	<b>0,2</b>
Стоимость 1 кв. м земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости, руб.	16 501*	16 501	16 501	16 501
<b>Корректировка, руб./кв. м</b>	-	<b>14 686</b>	<b>13 861</b>	<b>3 300</b>

\* - Рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка определена ранее.

#### Корректировка на площадь объекта

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносится корректировка.

Величина поправки принята согласно данным, опубликованным на сайте <https://statrielt.ru/> от 01.10.2025 г.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,612$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,14$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,14}$$

$S_0$  – общая площадь оцениваемого дома, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

**Калькулятор расчета корректировки на площадь**  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{S_{\text{общ.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{-0,14}$

Соответствующие корректировки на площадь представлены в расчетной таблице.

#### Корректировка на физическое состояние здания

Данная поправка учитывает разницу в физическом состоянии объекта оценки по сравнению с объектами аналогами.

Величина поправки принята согласно данным, опубликованным на сайте <https://statrielt.ru/> от 01.10.2025 г.

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональных и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,92	0,98	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,63	0,91	0,81
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки, функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,46	0,66	0,56
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,07	0,44	0,18

Соответствующие корректировки на физическое состояние здания представлены в расчетной таблице.

### Тип объекта

При оценке жилой недвижимости немаловажную роль играет тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание).

Корректировки не вводились, так как все объекты являются жилыми домами.

### Корректировка на состояние внутренней отделки

Величина поправки принята согласно данным, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru/> от 01.10.2025 г.

### **на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - на 01.10.2025 года**

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
<b>На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома</b>					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, брус, бревно, ОСБ, ДСП) без наружной отделки, без карнизов и водосточной системы			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом, сайдингом или оштукатуренные; покрытые шлифованным лапшажем (вагонка, фальцовка, блокхаус), покрашенные фасадной краской	1,03	1,07	1,05
3	Высококачественные фасады и покрытия	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным камнем, керамогранитом и т.п.)	1,07	1,15	1,11
<b>На внутреннюю отделку помещений и оборудование</b>					
4	Без внутренней отделки	Здание со стенами, оконными блоками и наружными дверными блоками, с выровненными стяжкой полами, крышей и кровлей, при наличии систем коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, вентиляция), без инженерного оборудования (котла, кухонных плит, сантех. приборов, светильников, кондиционеров), без внутренних дверных блоков, без шпательки и финишной отделки	0,76	0,82	0,78
5	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны и покрашены. Полы: стяжка, линолеум, ламинат, плитка. Системы коммуникации и инженерное оборудование. Отделочные материалы - эконом-класса качества			1,00
6	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы выполнены из качественных материалов: ламината, линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,09	1,05
7	Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,10	1,21	1,13

Соответствующие корректировки на состояние внутренней отделки представлены в расчетной таблице.

### Корректировка на материал стен здания

Величина поправки принята согласно данным, опубликованных на сайте

<https://statrielt.ru/> от 01.10.2025 г.

### на Материал стен, конструкцию дома - на 01.10.2025 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного или сборного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,06	1,03
2	Каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные каменные с облицовкой или оштукатуренные			1,00
3	Облегченные каменные здания	Фундамент - каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлакоблоки и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,98	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,63	0,87	0,72
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,58	0,79	0,64

Таблица 13.

Параметр	Объект исследования	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	Газобетонный блок
Корректировка, %		0	0	7,53 =ОКРУГЛ(1/0,93*100-100;2)

#### Корректировка на благоустройство участка

Объекты аналоги сопоставимы с объектом исследования (благоустройство участка типичное для жилых домов в районе расположения объекта исследования (наличие газона, асфальтированной (бетонной) площадки, изгороди, цветочной клумбы, оранжереи, навеса, садовых насаждений и кустарников, клумб, беседок, барбекю и пр.).  
Корректировка не применяется.

#### Корректировка на наличие мебели

Величина поправки принята согласно данным, опубликованных на сайте <https://statrielt.ru/> от 01.10.2025 г.

### на Мебель и бытовую технику - на 01.10.2025 года

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	1,02

Таблица 14.

Параметр	Объект исследования	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наличие мебели	нет	мебель, техника	мебель, техника	мебель, техника
Корректировка, %	-	-1,96 =ОКРУГЛ(1/1,02*100-100;2)	-1,96 =ОКРУГЛ(1/1,02*100-100;2)	-1,96 =ОКРУГЛ(1/1,02*100-100;2)

#### Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Объекты аналоги сопоставимы с объектом исследования по составу инженерных коммуникаций (свет, вода, канализация, газ, отопление). Корректировка не применяется.

#### Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость не выявлены.

Таким образом, рыночная стоимость жилого дома с кадастровым номером 50:08:0050339:272, площадью 331,7 кв.м. без учета стоимости земельного участка, составляет:

**87 813 588 (Восемьдесят семь миллионов восемьсот тринадцать тысяч пятьсот восемьдесят восемь) рублей.**

Рыночная стоимость на дату проведения оценки жилого помещения с кадастровый номер 50:08:0050339:272, площадь 331,7 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А, расположенного на земельном участке кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадь 1 228 кв.м., составляет:

**108 076 816 (Сто восемь миллионов семьдесят шесть тысяч восемьсот шестнадцать) рублей.**

### 3. ВЫВОДЫ

На основании проведенной экспертизы и анализа представленных материалов, эксперт делает следующий ответ на поставленный вопрос:

#### Вопрос:

«Определить рыночную стоимость на дату проведения оценки жилого помещения с кадастровым номером 50:08:0050339:272, площадь 331.7 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А, расположенного на земельном участке кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадь 1228 кв.м»

#### Ответ на вопрос:

Рыночная стоимость на дату проведения оценки жилого помещения с кадастровым номером 50:08:0050339:272, площадь 331.7 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, городской округ Истра, территория дачной застройки «Русская Деревня», ул. Восточная, д. 84А, расположенного на земельном участке кадастровый номер 50:08:0050339:257, площадь 1228 кв.м составляет:

**108 076 816 (Сто восемь миллионов семьдесят шесть тысяч восемьсот шестнадцать) рублей.**

Эксперт



О.А. Потапова

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

### «ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА»

Для земельного участка:

Объект аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/suburban/304052871/>

Обновить вчера, 01:10. 822 просмотра, нет за сегодня, 454 уникальных

Только на Циан

## Продается участок, 13 сот.

### в посёлке «Русская деревня»

Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Восточная. На карте

М Новорижское шоссе 24 км от МКАД М Волоколамское шоссе 22 км от МКАД

М Новобина 22 мин. М Анискина 25 мин. М Опалина 30 мин.

Показать карту

10 фото

Планировка участка: 13 сот.

Новорижское шоссе 24 км от МКАД, деревня Падиково, КП Русская Деревня. Участок 13 соток. Участок 13 соток / двучастное строительство / коттеджный поселок.

Коммуникации - заведены на участок; электричество 15 кВт, подключено; газ заведен на участок; водопровод заведен на участок; канализация заведена на участок; интернет. Подъездная дорога; асфальт до участка. Безопасность - охраняемый коттеджный поселок.

Рядом инфраструктура в 1 км: магазин Мираторг в 300м, детский сад, школа, торговые центры в 1 км. Приличное окружение, соседи построились.

Административная принадлежность: Московская область, городской округ Истра (Истринский район).

Оперативный показ по предварительной договоренности. Быстрый выход на сделку. С нашей стороны — гарантия юридической чистоты объекта, прозрачности сделки, наличия всех документов. Юридическое сопровождение. Безопасность расчетов. Бесплатная консультация у менеджеров.

Связаться

27 400 000 ₽

Следить за изменением цены

Эксперт от Циан  
Период: с планом и сделкой

Цена за сотку: 2 107 692 €/сот.

+7 917 533-45-26

Номер только для звонков, сообщения на дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

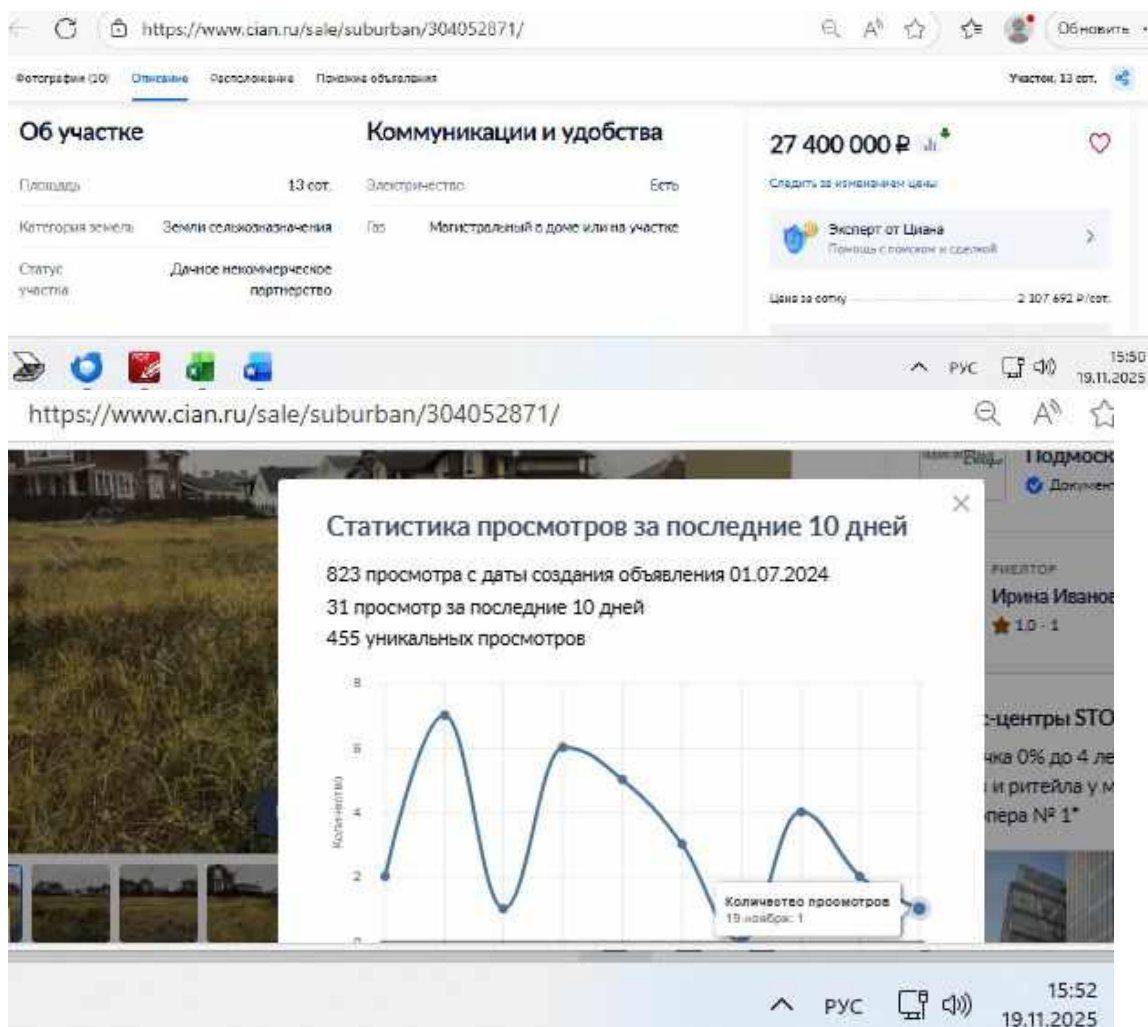
Агентство недвижимости  
Подмосковные вечера  
Документы проверены

риэлтор  
Ирина Ивановна Дорощ  
12 - 1

Бизнес-центры STONE  
Рассрочка 0% до 4 лет. Старты продаж офисов и ритейла у метро от офисного девелопера № 1\*

ЦИАН.ИПОТЕКА  
Оцен запрос в В Банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 22.5%

15:50  
19.11.2025



### Объект аналог №2

[https://www.avito.ru/pavlovskaya\\_sloboda/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_179\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_7405810475](https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_179_sot._snt_dnp_7405810475)

https://www.avito.ru/pavlovskaya\_sloboda/zemelnye\_uchastki/uchastok\_179\_sot.\_snt\_dnp\_7405810475?co...

## Участок 17,9 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



### Об участке

Площадь: 17,9 сот.

Расстояние от МКАД: 24 км

### Расположение

Московская обл., муниципальный округ Истра, КП Русская д., Восточная ул., 64  
Волоколамское шоссе, 24 км

[Показать карту](#)

## 40 000 000 ₽

2 234 637 ₽ за сотку

В ипотеку от 225 494 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 938 666-53-54

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей

Частное лицо

На Авито с 2020 года

[Документы проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)



**ЭКСПЕРТРУМ**  
Судебная экспертиза и оценка

[https://www.avito.ru/pavlovskaya\\_sloboda/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_179\\_sot\\_snt\\_dnp\\_7405810475?co...](https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_179_sot_snt_dnp_7405810475?co...)

## Описание

Новорижское шоссе, деревня Падиково, КП Русская деревня, участок 17,92 соток, земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования под дачное строительство, не угловой, с центральными коммуникациями, соседние участки полностью освоены. Электричество 15 кВт, 3 фазы, газ по границе участка, центральный водопровод, центральная канализация. Подъездная дорога- асфальт до участка. Безопасность - пропускная система, охраняемый коттеджный поселок. Инфраструктура: вторая линия от лесного массива, на территории детская площадка и площадка для воркаут, в здании КПП коттеджного поселка магазин Вкус Вилл, за забором КП Мираторг, рядом магазин Перекрёсток. В 3 км поликлиника, школа, детский сад, аутлет, рестораны, спортивные комплексы. Приличное окружение, пустых участков очень мало. Административная принадлежность: Московская область, городской округ Истра (Истринский район)

## Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

40 000 000 ₽

100 тыс.₽

50 млн.₽

Стоимость дома

5 000 000 ₽

500 тыс.₽

100 млн.₽

Первоначальный взнос

13 500 000 ₽

30%

10%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

Нет предложений от банков

Для IT >

Лимит по программе 18 млн ₽ плюс ваш первый взнос

Увеличить взнос

Семейная >

Лимит по программе 12 млн ₽ плюс

Увеличить взнос

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7405810475 · 12 ноября в 16:22 · 174 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

## Объект аналог №3

<https://www.cian.ru/sale/suburban/321395454/>

40 000 000 ₽

2 234 637 ₽ за сотку

В ипотеку от 225 494 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 938 666-53-54

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Андрей

Частное лицо

На Авито с 2020 года

[Документы проверены](#)

A

Подписаться на продавца



ЭКСПЕРТУМ  
Судебная экспертиза и оценка

<https://www.cian.ru/sale/suburban/321395454/>


Обновлено: 1 окт, 21:36 • 154 просмотра, нет закладок, 22 уникальных

[Только на Циан](#)

## Продается участок, 15,6 сот. в посёлке «Русская деревня»

Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Западная, 19. На карте

А Новорижское шоссе - 29 км от МКАД. В Волоколамское шоссе - 31 км от МКАД

D2 Новобено 21 мин. D2 Анивавка 25 мин. D2 Опалка 25 мин.


 Площадь участка  
15,6 сот.

 Статус участка  
ИЖС

**43 500 000 ₽**
[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 42 195 000 ₽

Эксперт от Циан

Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку ..... 2 788 462 ₽/сот.

**+7 986 314-21-48**
**+7 986 248-20-44**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать


 СОБСТВЕННИК  
ID 56528408

Предоставил паспорт

ЖК «Архитектор» от ФСК

Готовый премиум от 390 тыс. руб. кв. м


<https://www.cian.ru/sale/suburban/321395454/>

 Площадь участка  
15,6 сот.

 Статус участка  
ИЖС

Загородный участок 15,6 сотки в тихой части поселка 'Русская деревня', в одном из живописных уголков ближнего Подмосковья, на 24 км Новорижского шоссе.

Поселок окружает первозданная природа и чистый воздух. Вы полюбите это место за тихую жизнь за городом, прогулки по лесу и у собственного озера.

От шоссе к коттеджному поселку проложена удобная подъездная дорога. Широкие бульвары вымощены брусчаткой. Вся ночь дороги и парк поселка освещают фонари. Сервисная служба регулярно вывозит мусор. Вопросы, связанные с ремонтом и обустройством дома помогает решать собственная коммунальная служба поселка. **ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА!!! РИЕЛТОРОВ ПРОШУ НЕ БЕСПОКОИТЬ!!!**

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Связаться со мной](#)
[Еще продавца?](#)
[Дому посмотреть](#)

или укажите подробности по телефону

[Показать контакты](#)

**Об участке**

Площадь	15,6 сот.	Канализация	Центральная
Категория земель	Земли населенных пунктов	Водоснабжение	Центральное
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство	Электричество	Есть
		Газ	Магистральный по границе

**Коммуникации и удобства**
**43 500 000 ₽**
[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 42 195 000 ₽

Эксперт от Циан

Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку ..... 2 788 462 ₽/сот.

**+7 986 314-21-48**
**+7 986 248-20-44**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать


 СОБСТВЕННИК  
ID 56528408

Предоставил паспорт

ЖК «Архитектор» от ФСК

Готовый премиум от 390 тыс. руб. кв. м


**ЭКСПЕРТРУМ**  
Судебная экспертиза и оценка

## Для жилых домов с земельными участками:

### Объект аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/suburban/320335222/>

<https://www.cian.ru/sale/suburban/320335222/>

Обновлено: 30 окт. 14:55 • 170 просмотров, нет закладок, 74 уникальных

Только на Циан Проверено в Росреестре

## Продается 2-этажный дом, 340 м<sup>2</sup>

Московская область, Истринский муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Восточная, 59 На карте

Павловское шоссе: 29 км от МКАД Валюковское шоссе: 32 км от МКАД

Нахабино: 22 мин. Аникино: 25 мин. Опалиха: 39 мин.

Поделиться



Общая площадь  
340 м<sup>2</sup>

Этажи  
10 сот.

Материал дома  
Кирпичный

Этажей в доме  
2

<https://www.cian.ru/sale/suburban/320335222/>

фотографии (33) Описание Расположение Контактное лицо Показать объявления

Новый современный дом в КП Русская Деревня!

Продается с мебелью и техникой.

Планировочное решение:

1-й этаж: гостиная-кухня-столовая, кабинет/гостевая спальня, с/у, гардеробная, прачечная,

отопляемый гараж на 2 авто, котельная.

2-й этаж: мастер-спальня с с/у и гардеробной, 2 гостевые спальни, с/у.

Все коммуникации центральные, низкие поселковые платежи, круглосуточная охрана, детская площадка, свой выход к озеру и в лес.

Все соседи построены, тихо, большой участок с ландшафтным дизайном.

Все документы уже готовы к покупке.

Возникли вопросы? Звоните!

С радостью отвечу Вам!

Свернуть

120 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 115 400 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циана

Помощь с ипотекой и оценкой

Цена за метр 352 941 Р/м<sup>2</sup>

Ипотека возможна

+7 967 844-39-23

Специалист работает с 9:00 по 6:00.

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Скорее отвечает на сообщения



Агент  
Артем Котляров

Суперагент

ЖК ТАТЕ

Рассрочка 0% на 2 года. Квартиры с отделкой white box. Свой бассейн и SPA, м. Марьяна Роща

120 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 115 400 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циана

Помощь с ипотекой и оценкой

Цена за метр 352 941 Р/м<sup>2</sup>

Ипотека возможна

+7 967 844-39-23



ЭКСПЕРТРУМ  
Судебная экспертиза и оценка

https://www.cian.ru/sale/suburban/320335222/

Фотографии (33) Описание Расположение Контактное лицо Показываю объявления 2-этажный дом, 340 м²

### Коммуникации и удобства

Санузел	3 в доме
Канализация	Центральная
Водоснабжение	Центральное
Отопление	Центральное газовое
Электричество	Есть
Газ	Магистральный в доме или на участке
Дополнительно	Терраса Гараж Охрана

**120 000 000 Р**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 116 400 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циана  
Помощь с покупкой и сделкой

Цена за метр 352 941 Р/м²  
Ипотека возможна

**+7 967 844-39-23**

https://www.cian.ru/sale/suburban/320335222/

Фотографии (33) Описание Расположение Контактное лицо Показываю объявления 2-этажный дом, 340 м²

### Информация из Росреестра

Кадастровые номера участка 50:08:0050339:\*\*\* и здания 50:08:0050339:\*\*\* указал продавец.  
Данные получены 31 июля 2025 года.

Об участке		О здании	
Категория земель	Земля сельскохозяйственного назначения	Тип здания	Жилой дом
Разрешенное использование	ведение садоводства	Обременение	Нет сведений
Обременение	Нет сведений	Собственность	Единоличная с 23.06.2025
Собственность	Единоличная с 10.04.2024	Площадь	339,2 м²
Площадь	9,52 сот.	Этажность	2
Кадастровая стоимость	5 114 239,20 Р	Кадастровая стоимость	15 018 074,36 Р
Адрес	Московская область, деревня Падиково	Адрес	Российская Федерация, Московская область, муниципальный округ Истра, деревня Падиково, территория ДЗ Русская Деревня, улица Восточная, *****Д

**120 000 000 Р**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 116 400 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циана  
Помощь с покупкой и сделкой

Цена за метр 352 941 Р/м²  
Ипотека возможна

**+7 967 844-39-23**

Специалист работает с 9:00 по 0:00.  
Номер только для звонков, сообщения не дадут.  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам.

Написать

Быстро отвечает на сообщения

ИВЕАТОР

## Объект аналог №2

https://www.cian.ru/sale/suburban/322976410/

https://www.cian.ru/sale/suburban/322976410/

Обновлено сегодня, 05:53 • 61 просмотров, нет комментариев, 29 фотографий


**Продается 2-этажный дом, 350 м<sup>2</sup>**

Московская область, Истринский муниципальный округ, Русская деревня коттеджный поселок, ул. Восточная, 32 На карте

▲ Новорижское шоссе - 29 км от МКАД /▲ Волоколамское шоссе - 32 км от МКАД

📍 Нахабское 🕒 22 мин. 📍 Анниевское 🕒 25 мин. 📍 Опалиха 🕒 30 мин.

📷 📄 📑 📧 📞 📌 Полюбоваться



13 фото

📏 Общая площадь: 350 м<sup>2</sup> 📏 Участок: 10 сот. 📏 Этажей в доме: 2

📅 Год постройки: 2013

🏠 Агентство недвижимости Kalinka Group Сertificat

На Циан 15 лет Объявления в работе 595

**Элитный комплекс МОНЕБЛАН**  
 Коммерческий проект на берегу реки.  
 Приватный биомиметический парк 7 000 м<sup>2</sup>.  
 Квартиры с индивидуальными фасадами.

9:17 20.11.2025

https://www.cian.ru/sale/suburban/322976410/

Фотографии (13) Описание Расположение Контактное лицо 2-этажный дом, 350 м<sup>2</sup>

159135 Русская деревня

Современный коттедж на территории коттеджного поселка "Русская деревня".

В доме функциональная планировка и высокие потолки.

Готовность дома "под ключ с мебелью" - декабрь 24г.

Планировка дома:  
 1 этаж: холл, гостиная с выходом на террасу, кухня-столовая, спальня, с/у, постирочная, гардеробная, гараж на 2 м/м;  
 2 этаж: мастер-спальня с с/у и гардеробной, 2 спальни, с/у.

Звоните сейчас, чтобы узнать подробную информацию и записаться на просмотр!

Звоните. Будем рады ответить на возникшие вопросы.  
 Связаться

120 000 000 Р

Следить за изменением цены  
 Предложить свою цену

Например, 116 400 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циана  
 Помощь с ипотекой и сделкой

Цена за метр 342 857 Р/м<sup>2</sup>  
 Ипотека возможна

**+7 985 927-00-83**

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут  
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

9:18 20.11.2025

https://www.cian.ru/sale/suburban/322976410/

фотографии (13) Описание Расположение Контактное лицо 2-этажный дом, 350 м²

### О доме

Площадь	350 м²
Количество этажей	2
Количество спален	5
Год постройки	2013

### Об участке

Площадь	30 сот.
---------	---------

**120 000 000 Р**

Следите за изменением цены  
Предложите свою цену

Например: 116 400 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циана  
Помощь с выбором и сделкой

Цена за метр: 342 857 руб/м²  
Ипотека: возможна

**+7 985 927-00-83**

Номер только для звонков, сообщения не идут  
Если захотите оставить жалобу, нажмите на

Написать

https://www.cian.ru/sale/suburban/322976410/

### Статистика просмотров за последние 10 дней

61 просмотр с даты создания объявления 16.10.2025  
13 просмотров за последние 10 дней  
30 уникальных просмотров

Дата просмотра	Количество
11.11	3
12.11	3
13.11	0
14.11	0
15.11	2
16.11	2
17.11	0
18.11	0
19.11	0
20.11	1

Количество просмотров 20 ноября: 1

9:20 20.11.2025

**Объект аналог №3**

<https://www.cian.ru/sale/suburban/320142634/>

https://www.cian.ru/sale/suburban/320142634/

Обновлено: 7 мая, 16:55 · 3001 просмотр, 1 закладка, 564 уникальных

Только на Циан Проверено в Росреестре

## Продается 2-этажный коттедж, 250 м<sup>2</sup> в посёлке «Русская деревня»

Московская область, Истра муниципальный округ, Русская деревня коттеджный посёлок, ул. Восточная На карте

Д/ Новорязское шоссе 29 км от МКАД Д/ Валюковское шоссе 31 км от МКАД

Д/ Нахабино 22 мин. Д/ Аэропорт 25 мин. Д/ Сталкино 30 мин.

Показать все



Площадь дома  
250 м<sup>2</sup>

Участок  
9 сот.

Направление  
Газобетонный блок

Этажей в доме  
2

Под ключ  
2024

https://www.cian.ru/sale/suburban/320142634/

Фотографии (39) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

2-этажный коттедж, 250 м<sup>2</sup>

Собственник

ДОМ под ключ со своим выходом в Лес!

Расположенный в 26 км от МКАД по Новорязковскому шоссе.

Площадь дома: 300м2, видовой участок 9 соток со своим выходом в лес.

Первый этаж: кухня-столовая, гостиная, кабинет, гардеробная, с/у, бойлерная-постирочная, теплая веранда и навес для 2х автомобилей.

Второй этаж: мастер-спальня со своим гардеробом и санузлом, 3 спальни и санузел.

Дополнительно возможность использования утепленного чердачного помещения под жилую зону.

Высокие потолки и двери, панорамное остекление, кондиционирование всех помещений.

Дом полностью укомплектован техникой и мебелью и готов к проживанию.

Благоустроенная территория охраняемого поселка, есть свой выход на Пруд и в Лес.

Детская площадка, супермаркет, отличная локация с развитой инфраструктурой: сады, школы, река Истра.

Созвонитесь

83 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 80 510 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циан

Помощь с покупкой и сделкой

Цена за метр 332 000 Р/м<sup>2</sup>

Ипотека ипотека

+7 986 253-93-26

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, нажмите на

Написать

Выпробовать на сообщении

Автор объявления

ID 48021878

Документы проверены

Продана участка п. Новинки

Земельный участок для жилищного строительства на торгах ДОМ.РФ. 15 км от Н.Новгорода. Цена снижена!



83 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 80 510 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циан

Помощь с покупкой и сделкой

Цена за метр 332 000 Р/м<sup>2</sup>

Ипотека ипотека

+7 986 253-93-26

https://www.cian.ru/sale/suburban/320142634/

Фотографии (39) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления 2-этажный коттедж, 250 м²

### Юридические особенности Коммуникации и удобства

Тип сделки: Свободная продажа Сметел 3 в доме

Канализация	Центральная
Водо-обогрев	Центральное
Отопление	Центральное газовое
Электричество	Есть
Газ	Магистральный в доме или на участке
Дополнительно	Терраса Охрана

**83 000 000 Р**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 80 510 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циана  
Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр: 332 000 Р/м²  
Ипотека: возможна

https://www.cian.ru/sale/suburban/320142634/

фотографии (39) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления 2-этажный коттедж, 250 м²

### Информация из Росреестра

Кадастровые номера участка 50:08:0050339.\*\*\* и здание 50:08:0050339.\*\*\* указал продавец  
Данные получены 25 июля 2025 года

#### Об участке

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	под дачное строительство
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единая с 09.08.2023
Площадь	8,6 сот.
Кадастровая стоимость	4 621 622,80 Р
Адрес	Московская область, деревня Падиково, улица Восточная

#### О здании

Тип здания	Индивидуальный жилой дом
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единая с 16.12.2023
Площадь	245,4 м²
Этажность	2
Кадастровая стоимость	10 775 397,93 Р
Адрес	Московская область, муниципальный округ Истра, деревня Падиково, территория ДЗ Русская Деревня, улица Восточная, *****

**83 000 000 Р**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 80 510 000 Р

Ипотека

Эксперт от Циана  
Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр: 302 000 Р/м²  
Ипотека: возможна

**+7 986 253-93-26**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Эксперт от Циана на сайте

АВТОР НЕЗВЕРШИЛ  
ID 48021878  
Документы проверены

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

### «КОПИИ УВЕДОМЛЕНИЙ ОБ ОСМОТРЕ»

ТЕЛЕГРАФ ОНЛАЙН

КОПИЯ ТЕЛЕГРАММЫ

МОСКВА 520566 69 14/10 1814=

КАЗАНЬ УЛИЦА ЮЛИУСА ФУЧИКА ДОМ 82 КВ 474 МАШАНОВ ВИКТОР ГЕННАДИЕВИЧ=

ОПРЕДЕЛЕНИЕМ АРБИТРАЖНОГО СУДА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 06.10.2025 ПО ДЕЛУ АЧ5-33281/2023 БЫЛА НАЗНАЧЕНА СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА, ПРОВЕДЕНИЕ КОТОРОЙ ПОРУЧЕНО ЭКСПЕРТУ АНО СЗО ЭКСПЕРТРУМ. УВЕДОМЛЯЕМ ВАС О ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТНОГО ОСМОТРА 20.10.2025 ГОДА В 11:00 ПО МЕСТУ: МО, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ИСТРА, ТЕРРИТОРИЯ ДАЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ РУССКАЯ ДЕРЕВНЯ, УЛ. ВОСТОЧНАЯ, Д. 8ЧА. ПРОСИМ ОБЕСПЕЧИТЬ ЯВКУ ВАШЕГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ. ТЕЛЕФОН ЭКСПЕРТА 89165864041 АНО СЗО ЭКСПЕРТРУМ-

ТЕЛЕГРАММА ОТПРАВЛЕНА С ПОМОЩЬЮ СЕРВИСА ТЕЛЕГРАФ ОНЛАЙН TELEGRAF.RU

КОПИЯ ВЕРНА



НАЧАЛЬНИК СМЕНЫ

14 10 2025

В

*Заворова Т.А.*



Для телеграмм

ТЕЛЕГРАФ ОНЛАЙН

КОПИЯ ТЕЛЕГРАММЫ

МОСКВА 520573 68 14/10 1839=

НОВОСИБИРСК УЛ БОЛЬШЕВИСТСКАЯ ДОМ 128 КВ 100 ТЕРЕШЕНКОВ АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ=

ОПРЕДЕЛЕНИЕМ АРБИТРАЖНОГО СУДА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 06.10.2025 ПО ДЕЛУ АЧ5-33281/2023 БЫЛА НАЗНАЧЕНА СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА, ПРОВЕДЕНИЕ КОТОРОЙ ПОРУЧЕНО ЭКСПЕРТУ АНО СЗО ЭКСПЕРТРУМ. УВЕДОМЛЯЕМ ВАС О ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТНОГО ОСМОТРА 20.10.2025 ГОДА В 11:00 ПО МЕСТУ: МО, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ИСТРА, ТЕРРИТОРИЯ ДАЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ РУССКАЯ ДЕРЕВНЯ, УЛ. ВОСТОЧНАЯ, Д. 8ЧА. ПРОСИМ ОБЕСПЕЧИТЬ ЯВКУ ВАШЕГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ. ТЕЛЕФОН ЭКСПЕРТА 89165864041 АНО СЗО ЭКСПЕРТРУМ-

ТЕЛЕГРАММА ОТПРАВЛЕНА С ПОМОЩЬЮ СЕРВИСА ТЕЛЕГРАФ ОНЛАЙН TELEGRAF.RU

КОПИЯ ВЕРНА



НАЧАЛЬНИК СМЕНЫ

14 10 2025

В

*Заворова Т.А.*



Для телеграмм

ТЕЛЕГРАФ ОНЛАЙН

КОПИЯ ТЕЛЕГРАММЫ

МОСКВА 520574 67 14/10 1839=

КЕМЕРОВО УЛ МАРКОВЦЕВА ДОМ 24/А ОФ 136 000 ОЙЛГРУПП=

ОПРЕДЕЛЕНИЕМ АРБИТРАЖНОГО СУДА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 06.10.2025 ПО ДЕЛУ АЧ5-33281/2023 БЫЛА НАЗНАЧЕНА СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА, ПРОВЕДЕНИЕ КОТОРОЙ ПОРУЧЕНО ЭКСПЕРТУ АНО СЗО ЭКСПЕРТРУМ. УВЕДОМЛЯЕМ ВАС О ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТНОГО ОСМОТРА 20.10.2025 ГОДА В 11:00 ПО МЕСТУ: МО, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ИСТРА, ТЕРРИТОРИЯ ДАЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ РУССКАЯ ДЕРЕВНЯ, УЛ. ВОСТОЧНАЯ, Д. 8ЧА. ПРОСИМ ОБЕСПЕЧИТЬ ЯВКУ ВАШЕГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ. ТЕЛЕФОН ЭКСПЕРТА 89165864041 АНО СЗО ЭКСПЕРТРУМ-

ТЕЛЕГРАММА ОТПРАВЛЕНА С ПОМОЩЬЮ СЕРВИСА ТЕЛЕГРАФ ОНЛАЙН TELEGRAF.RU

КОПИЯ ВЕРНА НАЧАЛЬНИК СМЕНЫ



*Зинарова Т.А.*



ТЕЛЕГРАФ ОНЛАЙН

КОПИЯ ТЕЛЕГРАММЫ

МОСКВА 520160 72 15/10 1134=

КЕМЕРОВО ПР-КТ КУЗНЕЦКИЙ ДОМ 174 ФКУ СИЗО-1 ГУФСИН РОССИИ ТЕРЕШЕНКОВ АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ=

ОПРЕДЕЛЕНИЕМ АРБИТРАЖНОГО СУДА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 06.10.2025 ПО ДЕЛУ АЧ5-33281/2023 БЫЛА НАЗНАЧЕНА СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА, ПРОВЕДЕНИЕ КОТОРОЙ ПОРУЧЕНО ЭКСПЕРТУ АНО СЗО ЭКСПЕРТРУМ. УВЕДОМЛЯЕМ ВАС О ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТНОГО ОСМОТРА 20.10.2025 ГОДА В 11:00 ПО МЕСТУ: МО, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ИСТРА, ТЕРРИТОРИЯ ДАЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ РУССКАЯ ДЕРЕВНЯ, УЛ. ВОСТОЧНАЯ, Д. 8ЧА. ПРОСИМ ОБЕСПЕЧИТЬ ЯВКУ ВАШЕГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ. ТЕЛЕФОН ЭКСПЕРТА 89165864041=АНО СЗО ЭКСПЕРТРУМ-

ТЕЛЕГРАММА ОТПРАВЛЕНА С ПОМОЩЬЮ СЕРВИСА ТЕЛЕГРАФ ОНЛАЙН TELEGRAF.RU

КОПИЯ ВЕРНА НАЧАЛЬНИК СМЕНЫ



*Зинарова Т.А.*



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

## «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ УЧРЕЖДЕНИЯ»



**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**о государственной регистрации некоммерческой организации**

Автономная некоммерческая организация судебной экспертизы и оценки  
«Экспертум»

108834, Москва, б-р Скандинавский, д. 23, к. 2, кв. 164

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании принято «21» февраля 2024 г. Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «28» февраля 2024 г. за основным государственным регистрационным номером:

1 2 4 7 7 0 0 1 9 3 3 8 8

Исполняющий обязанности начальника  
Главного управления Министерства юстиции  
Российской Федерации по Москве

  
М.А. Мезенцева



Учетный N

7 7 1 4 0 5 1 2 3 9 1

Дата выдачи «29» февраля 2024 г.

ООО «Первая Экспертум» Свидет. 3025, 4Ф»

Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И  
ОЦЕНКИ "ЭКСПЕРТРУМ"**

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

1	2	4	7	7	0	0	1	9	3	3	8	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации 28.02.2024  
*(число, месяц, год)*  
в налоговом органе по месту нахождения Межрайонная инспекция  
**Федеральной налоговой службы № 51 по г. Москве**

7	7	5	1
---	---	---	---

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен  
ИНН/КПП 

7	7	5	1	3	0	3	5	9	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

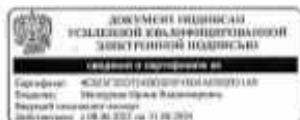
 / 

7	7	5	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Старший государственный налоговый инспектор отдела  
регистрации и учета налогоплательщиков Управления  
Федеральной налоговой службы по г. Москве

И. В. Мансурова

МП



121293, г. Москва,  
ул. Генерала Ермолова, д.2

(495) 226-63-39  
(916) 238-08-00

finsudexpert@mail.ru  
www.finsudexpert.ru



СОЮЗ  
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ  
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

2, Generala Yermolova Str.  
Moscow, Russia, 121293

(495) 226-63-39  
(916) 238-08-00

finsudexpert@mail.ru  
www.finsudexpert.ru

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 января 2025 г.

№ 029

ВЫДАНО  
НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНОЙ  
ОРГАНИЗАЦИИ

*Автономной некоммерческой организации судебной  
экспертизы и оценки «Экспертрум»*

ИНН 7751303594

Местонахождение:

108834, Россия, г. Москва, б-р Скандинавский, д.23, корп. 2, оф/кв 164

В ТОМ, ЧТО ОНА  
АККРЕДИТОВАНА ПРИ СОЮЗЕ  
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ СУДЕБНЫХ  
ЭКСПЕРТОВ

(Решение ГУ Министерства юстиции РФ по Москве от 01.10.2009 г., учетный № 7714062262)

Срок действия настоящего Свидетельства  
до 31 декабря 2025 г.

Генеральный директор



К.Ю.Кулаков

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ ДОКУМЕНТОВ  
ЭКСПЕРТА»

Документы эксперта Потаповой О.А.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППП № 3222224

Настоящий диплом выдан Масаловской Ольге Александровне

в том, что он(а) с 27 сентября 1999 по 27 сентября 2000

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте профессиональной экспертизы

по профессиональной специальности

эксперт в сфере предпринимательской

деятельности (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 сентября 2000

удостоверяет право (соответствие квалификации) Масаловской Ольги Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса

эксперт в сфере предпринимательской деятельности

Председатель государственной аттестационной комиссии

Резнов Александрович

№ 2000

Город

Адрес: Грозный, 37/101

Диплом является государственными документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение работы в сфере профессиональной деятельности

Регистрационный номер 02210/2000



ПОВТОРНОЕ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Потапов  
Фамилия  
**Павел Владимирович**  
имя, отчество  
гражданин России  
гражданство  
**русский**  
национальность (известен, если указано в записи акта о заключении брака)

« **20** » **апреля** **1965** г.  
дата рождения  
г. Дубна, Московская область, Россия  
место рождения

и **Макаровская**  
Фамилия  
**Ольга Александровна**  
имя, отчество  
гражданка России  
гражданство  
**русская**  
национальность (известен, если указано в записи акта о заключении брака)

« **02** » **апреля** **1972** г.  
дата рождения  
город Кимры, Тверская область, Россия  
место рождения

заключили брак **12.10.2002**  
число, месяц, год (цифрами и прописью)  
**двенадцатого октября две тысячи второго года**

о чем **2002** года **октября** месяца **12** числа  
составлена запись акта о заключении брака № **395**

После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу **Потапов**  
жене **Потапова**

Место государственной регистрации  
**Дубненский отдел ЗАГС Главного Управления ЗАГС Московской области**  
наименование органа, записи акта гражданского состояния

Дата выдачи « **06** » **июня** **2008** г.

Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния  **И.А. Гусева**

П-ИК № 719353

МТТ. 1998.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 046667-1« 24 » января 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Потаповой Ольге Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » января 20 25 г. № 388

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 24 » января 20 28 г.

АК-СПЕЦИОН-Москва 2004 г. - 40 - 19 № 008

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047049-2

« 07 » марта 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан **Потаповой Ольге Александровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » марта 2025 г. № 394

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » марта 2028 г.

ИД-ОЦЕН-ИМАМ 5024-1-1-77-002



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Потапова  
Ольга Александровна**

Паспорт выдан: МП №1 ОУФМС России по Московской обл.  
по городскому округу Дубна

Зарегистрирована: Московская область, г. Дубна, ул.  
Зитунястов, д. 36, кв. 99

**Председатель Президиума  
Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации  
«Деловой Союз Оценщиков»  
Ворончихин Д.В.**

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1099

Дата выдачи: 27 марта 2019 г.



Приложение № 2 к Договору страхования ответственности оценщика № 12706E000106-25 от «12» августа 2025 г.

 <b>Астро Волга</b>		<b>ПОЛИС № 12706E000106-25 от «12» августа 2025 г.</b> <b>страхования ответственности оценщика</b>	
Страховщик: Акционерное общество «Страховая компания «Астро-Волга» (АО «СК «Астро-Волга»)			
Лицензия СИ № 2618 от 22.01.2018 выдана Банком России без ограничения срока действия			
Средствая служба: +7 (800) 800-87-67, e-mail: sk@astrovolga.ru, сайт: <a href="http://astrovolga.ru">http://astrovolga.ru</a>			
Адрес регистрации: 443001, г. Самара, ул. Аршабушевская, 157, Урегулирование убытков: 443060, г. Самара, пр. Карла Маркса, 201 Б			
ИНН 6316232133, КПП 631501001, ОГРН 1036500442045			
Настоящий Полис выдан Страхователю на основании его Заявления от «12» августа 2025 г. и удостоверяет Факт заключения договора страхования ответственности оценочной организации №12706E000106-25 (далее - Договор страхования или Договор) на условиях, содержащихся в тексте Полиса и Договора, а также в действующих у Страховщика «Правилах страхования ответственности оценщиков» (12700/002) в действующей редакции (далее - Правила) - в той части, в которой положения Правил не противоречат положениям Полиса и Договора.			
<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ</b>			
Поталова Ольга Александровна		02.04.1972	
Документ, удостоверяющий личность	паспорт	серия	4617 номер
			583599
Дата выдачи документа	21.05.2017		
Орган, выдавший документ	МГП №1 ОУФМС России по Московской обл./ по городскому округу Дубна		
осуществляет оценочную деятельность: <input checked="" type="checkbox"/> В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации			
<b>2. ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО (лица, ответственность которого застрахована):</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> СТРАХОВАТЕЛЬ			
<b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b> не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы, связанные:			
по риску гражданской ответственности Страхователя: с риском наступления гражданской ответственности за нарушение договора на проведение оценки заключенного с заказчиком, и/или за причинение имущественного вреда третьим лицам (врода имуществу третьих лиц)			
<b>4. ЛИЦА, В ПОЛЬЗУ КОТОРЫХ ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ:</b>			
Договор страхования заключен в пользу Выгодоприобретателей - заказчика(ов), заключившего(их) со Страхователем договор(ы) на проведение оценки, и/или третьих лиц, которым причинены ущерб, имущественный вред, убытки (в их застрахованной части) в связи с участием Страхователя в осуществлении застрахованной оценочной деятельности (п.4 Полиса), а в части риска расходов Страхователя по уменьшению убытков по договору страхования (п.3.3 Правил) и внесудебных и/или судебных расходов Страхователя (п.3.4 Правил) - в пользу Страхователя			
<b>5. СТРАХОВАЯ ЗАЩИТА РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ:</b>			
в застрахованной деятельности - ввиду страховой защитой оценки, проводимых (при наличии у оценщиков и оценочной организации-Страхователя предусмотренных действующим законодательством разрешительных и квалификационных документов, соответствующих принимаемой на страхование деятельности) в указанный(е) в Договоре период(ы) <input checked="" type="checkbox"/> на все виды оценочной деятельности и виды объектов оценки			
<b>6. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Страхование по риску гражданской ответственности Страхователя:			
Страховым случаем по риску гражданской ответственности Страхователя, с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами (договором страхования), является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения (в том числе вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам застрахованного ущерба (реального ущерба) действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой явился оценщик на момент причинения застрахованного ущерба (реального ущерба). Прочие необходимые условия (критерии) страхового случая по договору страхования определяются исходя из содержания пп. 2.4 - 2.5, и раздела 2 Договора.			
<b>7. СТРАХОВАЯ СУММА, ТАРИФ, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>			
Страховые риски		Страховая сумма, руб.	
Гражданская ответственность Страхователя (за причинение ущерба (реального ущерба) заказчику и/или третьим лицам)		10 000 000,00	
<b>8. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>			
гражданская ответственность Страхователя		не установлены	
<b>9. ФРАНШИЗЫ</b>			
гражданская ответственность Страхователя		не установлены	
<b>10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>			
во всем, что не оговорено в настоящем Полисе, стороны руководствуются положениями Правил, Договора и действующего законодательства РФ			
<b>11. СТРАХОВЫЕ СРОКИ (ПЕРИОДЫ)</b>			
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с 00.00 час. «21» августа 2025 г. по 24.00 час. «20» августа 2026 г.			
<b>12. ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b> в соответствии с Договором.			
<b>13. Занявление Страхователя:</b> 13.1. Страхователь проинформирован и осведомлен о предусмотренных законодательством возможных последствиях отсутствия имущественного интереса в сохранении застрахованного имущества; 13.2. Страхователь с Правилами и условиями страхования ознакомлен и согласен, Правила, Договор и Полис получил, ему разъяснено, что предоставление (вручение) Правил обеспечивается также посредством свободного доступа к их тексту на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» <a href="http://astrovolga.ru">http://astrovolga.ru</a>			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Владелец АО «СК «Астро-Волга»  
 02C451A90030B1CAB547431C959E7C5B4



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ   
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Потапова Ольга Александровна**

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СРО «Деловой союз судебных экспертов»

Регистрационный номер в реестре: **116**  
Дата присвоения: **15 апреля 2014 г.**

Паспорт 4603 576425 выдан Дубненским ГОВД Московской области 25.10.2002  
Зарегистрирован: Россия, МО, г. Дубна, ул. Энтузиастов, д. 35, кв. 99

Генеральный директор  
НП СРО «Деловой союз судебных экспертов»  
**Лебедев И.Н.**



[www.srosudexpert.ru](http://www.srosudexpert.ru)

Подпись эксперта *Панов*  
Подпись уполномоченного  
Генерального директора  
АНО СЭО «ЭКСПЕРТРУМ»

Панов А.А. *[Handwritten Signature]*

Всего прошито, пронумеровано и  
скреплено печатью  
*104 (серебряная)* л.



## Подписка эксперта

Мне, Потапова Ольга Александровна - эксперту АНО СЭО «Экспертум», в связи с определением Арбитражного суда Новосибирской области от 06.10.2025 по делу № А45-33281/2023 руководителем экспертного учреждения разъяснены права и обязанности судебного эксперта, изложенные в ст. 55 АПК РФ.

Эксперт предупрежден судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения эксперта, предусмотренной статьей 307 УК РФ

13.10.2025

Эксперт Потапова О. А.



---