



Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Русоценка»

/М.А. Мокеев/
М.П. 20 июля 2026 г.

ОТЧЕТ № 26/0416377228-О

об оценке рыночной стоимости объекта: право требования ИЖС имеющего общую проектную площадь не менее 77,0 (незавершенный строительством жилой дом), площадью: 77 кв.м по адресу: Московская обл., д. Матчино

Заказчик: Акционерное общество «ТБанк»

Исполнитель: ООО «Русоценка»

Дата составления Отчета: 20 июля 2026 г.

Дата определения стоимости: 20 июля 2026 г.

Москва 2026 г.

**Сопроводительное письмо
к отчёту об оценке №26/0416377228-О от 20 июля 2026 г.**

В соответствии с договором № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта: право требования ИЖС имеющего общую проектную площадь не менее 77,0 (незавершенный строительством жилой дом), площадью: 77 кв.м по адресу: Московская обл., д. Матчино.

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

Заключение о рыночной стоимости

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

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости: право требования ИЖС имеющего общую проектную площадь не менее 77,0 (незавершенный строительством жилой дом), площадью: 77 кв.м по адресу: Московская обл., д. Матчино по состоянию на дату оценки составляет:

1 876 000 Один миллион восемьсот семьдесят шесть тысяч рублей, в том числе

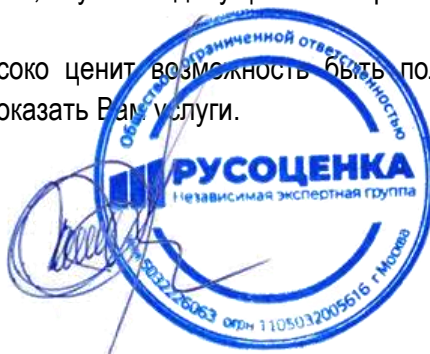
Состав объекта оценки	Доходный
Незавершенный строительством жилой дом	458 000 Четыреста пятьдесят восемь тысяч рублей
Земельный участок	1 417 699 Один миллион четыреста семнадцать тысяч шестьсот девяносто девять рублей
ИТОГО ЕДИНЬЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ:	1 876 000 Один миллион восемьсот семьдесят шесть тысяч рублей

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

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

ООО «Русоценка» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за представленную возможность оказать Вам услуги.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Русоценка»



М.А. Мокеев

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ	9
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	11
8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	14
10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
10.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки	14
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
13.1 Классификация объектов рынка недвижимости	20
13.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки	22
13.3 Обзор рынка жилой недвижимости Московской области	23
13.4 Ценообразующие факторы	23
13.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	30
14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	31
14.1 Методика оценки объектов недвижимости	31
14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости	32
14.3 Основные этапы оценки	32
15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	33
16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ	44
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	46
17.1 Декларация качества оценки	46
17.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	47
18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:	48
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	50
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	56

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	право требования ИЖС имеющего общую проектную площадь не менее 77,0 (незавершенный строительством жилой дом), площадью: 77 кв.м по адресу: Московская обл., д. Матчино
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	право требования ИЖС имеющего общую проектную площадь не менее 77,0 (незавершенный строительством жилой дом), площадью: 77 кв.м по адресу: Московская обл., д. Матчино
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Оцениваемые права:	право собственности
Цель оценки:	оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для совершения сделки купли-продажи
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:	Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	право собственности
Правообладатель:	Физическое лицо
Основание для проведения оценки:	договор № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Заказчик:	Акционерное общество «ТБанк»
Дата осмотра:	Осмотр не проводился
Дата определения стоимости:	20 июля 2026 г.
Дата составления Отчета:	20 июля 2026 г.
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	-
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. 3. Приведенные в отчете величины стоимости

действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

Подход	Рыночная величина стоимости объекта оценки, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
затратный:	458 066	1 876 000 Один миллион восемьсот семьдесят шесть тысяч рублей
сравнительный:	1 417 699	
доходный:	подход обоснованно не применялся	

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

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

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

6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
8. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их не обнаружение.
9. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
 - опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
 - наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
12. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.
13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных

действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
15. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.
16. Ввиду отсутствия осмотра, описание физического состояния объекта составлено исходя из информации, предоставленной Заказчиком в устной форме. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
17. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft®Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.
18. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
19. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
20. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
21. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 14 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

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

Наименование организации:	ООО «Русоценка»
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Октябрьской революции, д. 9, корп. 2
Почтовый адрес:	148018, г. Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16, стр. 5
ИНН / КПП:	5032226063/ 770901001
ОГРН и дата его присвоения:	181732005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	Филиал №7701 Банка ВТБ (ПАО) г. Москва, р/с 40702810342030000204, к/с 30101810345250000745, БИК 044525745
Членство в саморегулируемой организации:	НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/50251/26 от 15.04.2026г., действующий с 01.05.2026г. по 30.04.2027 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru , e-mail: b2b@rusvalue.ru , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор.

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Должность:	Оценщик
Ф.И.О.	Анджаева Екатерина Викторовна
Стаж в оценочной деятельности	С 2014 года
Сведения о профессиональном образовании:	Высшее образование в ФГБОУ ВПО "Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет" (ВолгГАСУ), диплом серия 103418 номер 0267681 от 08.07.2014г., присуждена квалификация инженера по специальности "Экспертиза и управление недвижимостью". Профессиональная переподготовка в Фонд "Институт фондового рынка и управления", диплом ПП № 000162 от 16.10.2015 г. по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
Сведения о членстве в СРО	Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23), регистрационный номер 819, включен в реестр 14.07.2016.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 0431 104-1 от 16.08.2024г.
Трудовой договор	Бессрочный трудовой договор №029/О от 11.11.2024 г. с ООО «Русоценка» в должности оценщика отдела оценки имущества
Местонахождения Оценщика:	по месту нахождения Исполнителя
Почтовый адрес оценщика:	по месту нахождения Исполнителя
Степень участия	методология, проведение расчетов, подготовка Отчета
Информация о страховании гражданской ответственности:	Акционерное общество «АльфаСтрахование», страховой полис от 17.10.2025г. № 0991R/776/50754/25 действует по 16.10.2026г., страховая сумма – 15 000 000 руб.
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 104)
Адрес электронной почты:	e.andzhaeva@rusvalue.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником

	юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

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

Не привлекались.

7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	право требования ИЖС имеющего общую проектную площадь не менее 77,0 (незавершенный строительством жилой дом), площадью: 77 кв.м по адресу: Московская обл., д. Матчино
Правообладатель (-ли)	Физическое лицо
Обременения (ограничения) прав	-
Зарегистрированные права	право собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	458 066 Четыреста пятьдесят восемь тысяч шестьдесят шесть рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	1 417 699 Один миллион четыреста семнадцать тысяч шестьсот девяносто девять рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	1 876 000 Один миллион восемьсот семьдесят шесть тысяч рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	– Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете

	об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. – В соответствии со ст. 14 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): – «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. – Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»
--	--

8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

9. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

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

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Результаты осмотра	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.cian.ru/ , www.irm.ru , http://www.avito.ru	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru , http://www.cian.ru/ , http://www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости (Жилые дома, земельные участки) Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2024; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах
7	Состав и стоимость выполненных работ по подготовке земельного участка под устройство фундамента	Договор подряда №43041852 от 28.09.2023г.; Локальный сметный расчет №1.	Проведение расчета незавершенного строительства

9.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-92006827 от 08.07.2026г.; Договор подряда № 43041852 от 28.09.2023г.
---	---

Копии документов представлены в разделе Приложения.

Технические документы на оцениваемые здания и сооружения не предоставлены.

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

Таблица.1 Основные характеристики жилого дома

Показатель	Значение
Адрес объекта	Московская обл., д. Матчино
Территориальная зона	Прочие населенные пункты
Район расположения	Московская область
Объект оценки	дом
назначение	жилое
Этажность	2-этажный
Год постройки	2023
Конструкции	
Фундамент	н/д
Стены наружные	блочные
Стены внутренние	н/д
Перегородки	н/д
Перекрытия	н/д
Крыша	н/д
Проемы дверные	н/д
Проемы оконные	н/д
Инженерные коммуникации	
водоснабжение	автономное
канализация	септик
отопление	электрическое
электроснабжение	есть
телефонизация	н/д
информационные сети	н/д
Общая площадь, кв.м	77
Нежилая площадь, кв.м	нет сведений
Жилая площадь, кв. м	нет сведений
Нормативный срок службы здания, лет	100

Таблица.2 Основные характеристики помещений жилого дома

Показатель	Значение
Этажность	2
Подземная часть здания	нет
Год постройки	2023
Общая площадь, м2 (на момент осмотра)	-
Планировка	нет сведений
Санузел	нет сведений
Высота помещений	нет сведений
Видовые характеристики	Без видовых характеристик
Состояние	Незавершенное строительство

Таблица.3 Характеристика местоположения жилого дома

Показатель	Значение
Регион	Московская область
Населённый пункт	д. Матчино
Типы маршрутов	автобусный
Ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта	ул. Каштановая
Удаленность от областного центра, км	45,0
Удаленность от остановок, км	2,5
Ближайшие крупные магистрали	Каширское шоссе
Подъездные пути	Хорошие подъездные пути

Таблица.4 Характеристика земельного участка

Показатель	Значение
Адрес объекта	Московская область, д. Матчино
Населённый пункт	д. Матчино
Наименование	Земельный участок
Площадь, кв.м.	640
Категория земли	Земли населенных пунктов
ВРИ земли	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровый номер	50:28:0110156:8933
Кадастровая стоимость, руб.	692 108,8

Информация о местоположении

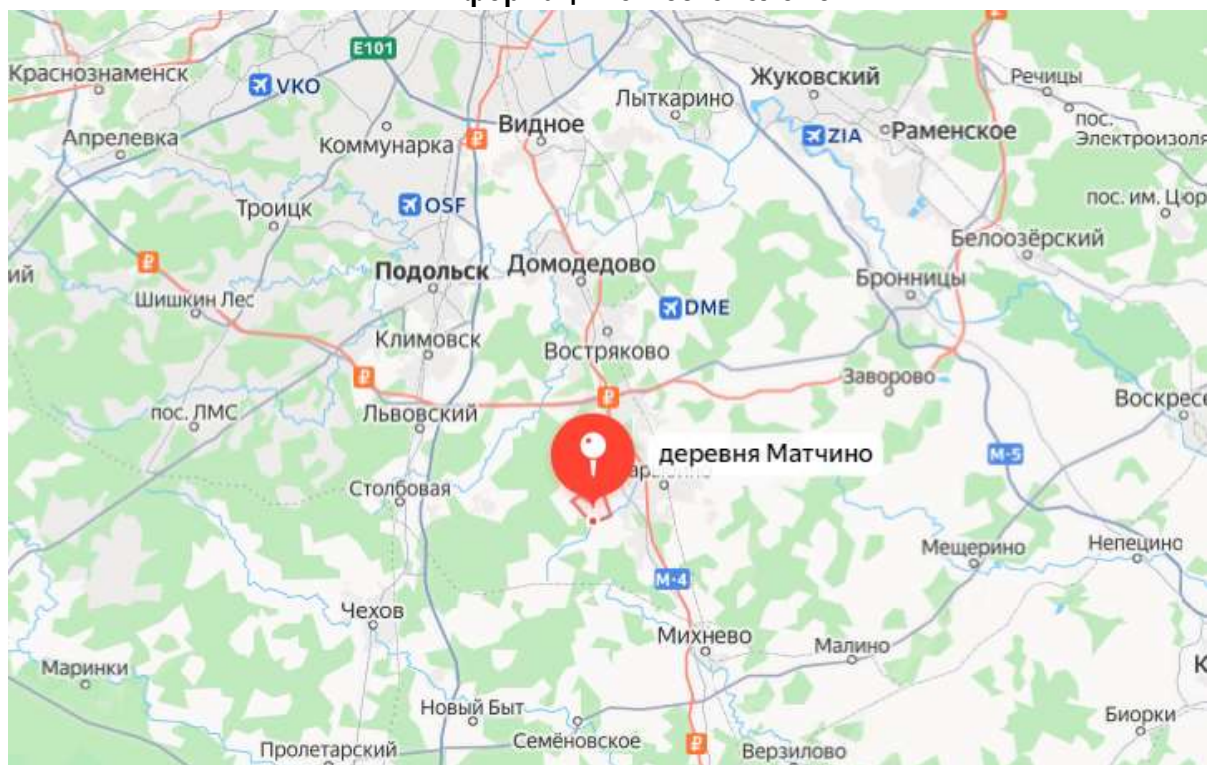


Рис. 1 Расположение объекта оценки на карте (общий вид города)

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

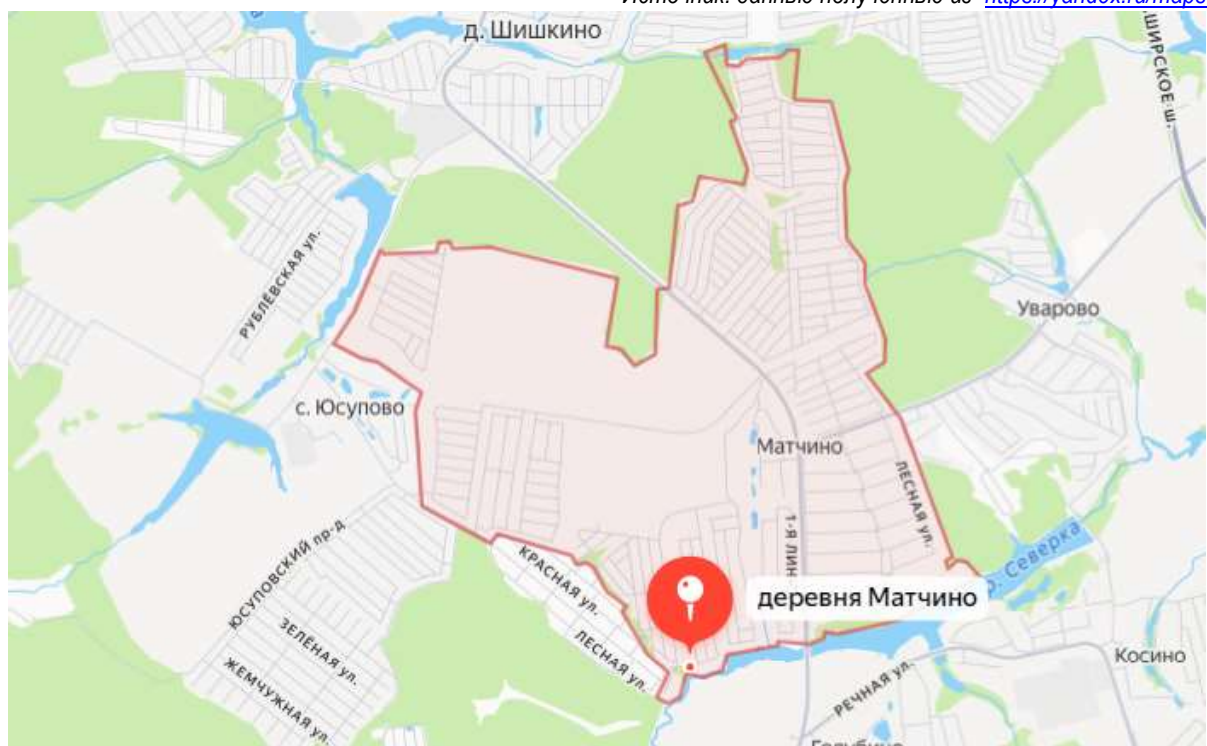


Рис. 2 Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

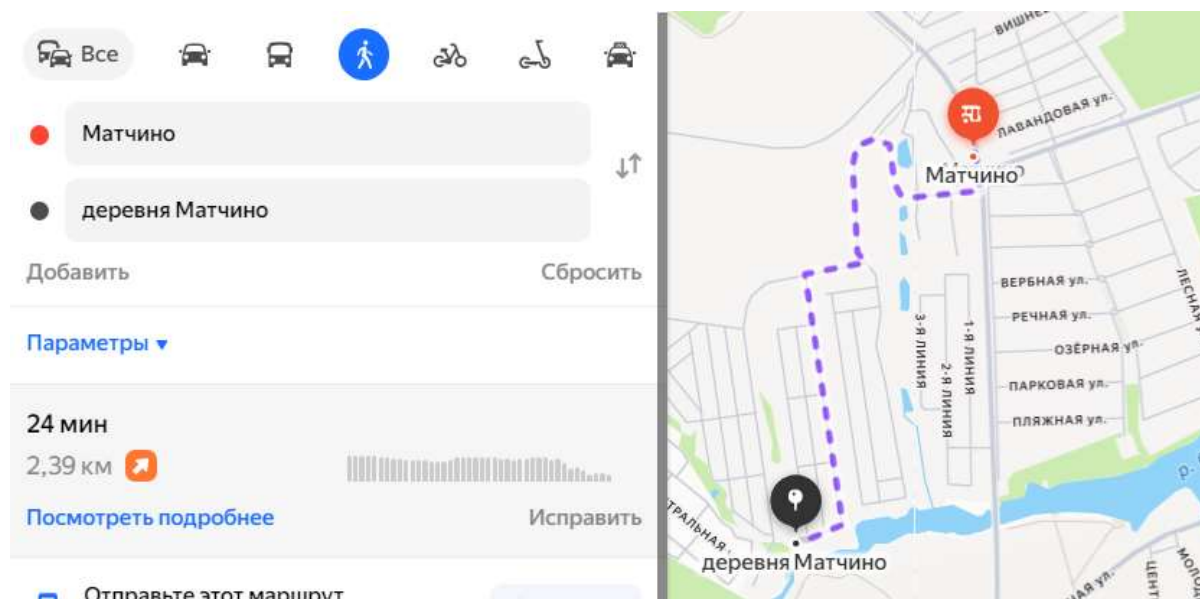


Рис. 3 Определение времени пешей доступности до остановок общественного транспорта на фрагменте карты населенного пункта

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

Информация о местоположении

Матчино — деревня в городском округе Домодедово Московской области.

Находится в южной части Московской области на расстоянии приблизительно 21 км на юг по прямой от железнодорожной станции Домодедово.

Источник: данные полученные из <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

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

Таблица.5 Выводы по результатам проверки

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

11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1-3), утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 256, № 255, № 254 наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование оцениваемого Объекта, которое должно удовлетворять следующим критериям: являться физически возможным, юридически

допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивать наибольший экономический эффект.

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

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

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

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

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

Таким образом, текущее использование объекта оценки является наилучшим.

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

12.1 КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);

- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

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

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

- рынок жилой недвижимости.

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

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

- жилая;

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

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

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

12.3 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре.

Объемы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объемы строительства показали около нулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре.

По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года.

За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

Платные услуги населению за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года).

В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г.

В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

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

12.4 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Московская область занимает 2 место по численности населения (8,8 млн человек на 01.01.2025 с учетом итогов ВПН-2020, или 6% от общей численности населения страны) и 3 место – по объему ВРП (по итогам 2023 года – 9,2 трлн рублей, или 5,9% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации). По итогам I квартала 2025 года в Московской области наблюдался рост: промышленного производства – на 5,2%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 5,7% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно); производства продукции сельского хозяйства – на 1,4%; объема платных услуг – на 2,1% (3 место по объему); розничного товарооборота – на 1,9% (2 место по объему); оборота оптовой

торговли – на 2,1% (3 место по объему); оборота общественного питания – на 0,8% (3 место по объему); вводу жилья – на 52,7% (1 место по объему); объему строительных работ – на 4,1% (3 место по объему); инвестиций в основной капитал – на 28,1% (3 место по объему); уровня среднемесячной заработной платы – на 18,1%; среднесписочной численности работников – на 2,8%. В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 10,12% к уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 11,67%, непродовольственные – на 5,41%, услуги – на 12,64%. Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2025 года составила 5,4 тыс. человек, что на 31% ниже уровня конца марта 2024 года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,1% от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства

Промышленность формирует почти четверть валового регионального продукта Московской области (23,1% добавленной стоимости по итогам 2023 года). В I квартале 2025 года индекс промышленного производства составил 105,2%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 96,1%, обрабатывающих производствах – 105,7%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 100,4%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 107,8%. Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 1 665,2 млрд рублей. Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в I квартале 2025 года составил 4,8 млрд рублей. 2 Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 88,4%, или 1 472 млрд рублей). В I квартале 2025 года объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 143,2 млрд рублей, в том числе 70,4 млрд рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 57,2 млрд рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 15,6 млрд рублей – на производство и распределение газообразного топлива. Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 45,3 млрд рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 7,3 млрд рублей, сбору и обработке сточных вод – 6,1 млрд рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 31,8 млрд рублей, предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,02 млрд рублей.

Развитие сельского хозяйства

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I квартале 2025 года составил 101,4%. За отчетный период хозяйствами всех категорий произведено 170,2 тыс. тонн молока (99,9% к уровню I квартала 2024 года), 77,5 тыс. тонн скота и птицы на убой (101%), 39,5 млн штук куриных яиц (86,6%). Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 2 329 кг против 2 179 кг в I квартале 2024 года (рост на 6,9%). поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в отчетном периоде снизилось на 6,3% (172 тыс. голов, из них 79,9 тыс. голов коров), свиней – на 3,3% (326,8 тыс. голов), овец и коз – на 5,9% (72 тыс. голов). поголовье птицы при этом увеличилось на 7,5% (13 млн голов).

Инвестиции

По итогам I квартала 2025 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах вырос относительно аналогичного уровня 2024 года на 28,1% и составил 362,2 млрд рублей. По данному показателю Московская область занимает 3 место в Российской Федерации (1 место – г. Москва, 2 место – ХМАО, 4 место – Республика Татарстан). Уход иностранных инвесторов, приостановка инвестиционной деятельности компаниями в связи с санкционными ограничениями и постепенный переход к политике импортозамещения в целом изменили видовую структуру инвестиций. По-прежнему остается высокой доля инвестиций в машины и оборудование (39,1%), однако его доля в структуре инвестиций сильно снизилась – на 6,5 п.п. 3 к соответствующему уровню 2024 года. Инвестирование в жилую недвижимость выросло до 19,6% (+0,9 п.п.), а в нежилые здания – сократилось до 27,4% (–3,3 п.п.). Отмечен существенный прирост инвестиций в объекты интеллектуальной собственности (с 2,8% в I квартале 2024 года до 11,1% в I квартале 2025 года).

Строительство

В I квартале 2025 года отмечен рост деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 127,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 4,1% выше соответствующего уровня предыдущего года. В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 14,5 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 5,4 млн кв. метров. За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 19,1 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 4,1 млн кв. метров, что на 52,7% больше, чем в I квартале 2024 года. При этом организациями застройщиками возведено 102 жилых здания (или 0,2 млн кв. метров, что на 16,7% ниже аналогичного показателя 2023 года), населением построено 14 тыс. жилых домов, из них 4,1 тыс. домов – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. По вводу жилья Московская область традиционно занимает 1 место в стране. Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил 3,9 млн кв. метров (или 93,9% от общего объема введенного жилья).

Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта пятая часть добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (20,6% по итогам 2023 года). Оборот розничной торговли Московской области в I квартале 2025 года составил 1 099,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 1,9% выше аналогичного уровня 2024 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (1 885,6 млрд рублей). В товарной структуре оборота 51,4% занимали непродовольственные товары (рост на 0,7% к соответствующему уровню 2024 года в сопоставимых ценах) и 48,6% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 3,3%). В I квартале 2025 года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 259,6 млрд рублей, что на 2,1% выше аналогичного уровня 2024 года. Наибольшее влияние на рост оказали: бытовые услуги (16,7% от общего объема платных услуг) – на 3%; жилищные услуги (9,3%) – на 4,4%; транспортные услуги (9,1%) – на 7,5%; услуги системы образования (6,7%) – на 4,4%; услуги учреждений культуры (1,1%) – на 10,2%. По сравнению с уровнем I квартала 2024 года цены на потребительском рынке 4 товаров и услуг в Московской области выросли на 10,1%, в том числе продукты питания подорожали на 11,7%, непродовольственные товары – на 5,4%, услуги – на 12,6%.

Рынок труда, занятость и заработная плата

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы (Московская область – 4,7 млн человек, г. Москва – 7,2 млн человек). Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в I квартале 2025 года составила 2,5 млн человек, что на 2,8% выше соответствующего уровня 2024 года. Наибольшая доля работников (21,7% из общей численности) заняты в обрабатывающих отраслях, 19,2% – в торговле, 8,1% – в транспортировке и хранении грузов, 7,9% – в образовании, 7,4% – в здравоохранении и социальных услугах, 5,8% – в области профессиональной, научной и технической деятельности. Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за отчетный период составил 1,5%, что ниже среднероссийского значения на 0,8 п.п. (2,3%). Уровень зарегистрированной безработицы на конец марта 2025 года составил 0,1% (в среднем по России – 0,4%). В I квартале 2025 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 106 577,6 рубля, что выше уровня I квартала 2024 года на 18,1%. На протяжении десяти лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания. Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (207,2 тыс. рублей), в финансовых и страховых организациях (159,7 тыс. рублей), в организациях, осуществляющих профессиональную, научную и техническую деятельность (130,4 тыс. рублей). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в транспортировке и хранении (115,5 тыс. рублей), добыче полезных ископаемых (1132 тыс. рублей) и обрабатывающих производствах (117,4 тыс. рублей).

Источник информации: <https://mef.mosreg.ru/download/document/13592670>

12.1 ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Спрос и положительная динамика цен по-прежнему сосредоточены возле МКАД.

Цены на недвижимость (www.irm.ru)	Сен 25	Авг 25
Москва	280 175	+0,2%
Новая Москва	205 110	+0,1%
Подмосковье	154 373	+0,3%

С наступлением осеннего делового сезона все макросегменты московского рынка недвижимости показали символическую положительную динамику среднего уровня цен на квартиры. И если почти весь год лидерство удерживала «старая» Москва, то теперь она уступила место Подмосковью, которое уже второй месяц догоняет отставание.

По данным аналитического центра www.irm.ru за сентябрь 2025 года индекс стоимости готового жилья в Подмосковье прибавил 0,3%, поднявшись до 154,4 тысяч рублей за квадратный метр. «Старая» Москва сместилась на второе место с 0,2% прироста, подорожав до 280,2 рублей за «квадрат». А Новая Москва, как и в августе оказалась в аутсайдерах с 0,1% прироста до 205,1 тысяч.

Примечательно, что как и в прежние месяцы наилучшую динамику показывают локации, примыкающие ко МКАД. В «старой» Москве это наиболее демократичные спальные районы и округа, а также районы за МКАД, не входящие в Новую Москву. Также в «старой» Москве в

наибольшем плюсе сегменты, соответствующие таким локациям – сегмент 20% самых недорогих квартир, а также панельные дома всех типов.

В Новой Москве и Подмосковье аналогично в наибольшем плюсе локации, примыкающие ко МКАД – Новомосковский округ, а также ближнее Подмосковье. При этом дальнее Подмосковье, как и Троицкий округ остаются аутсайдерами. Разница состоит в том, что в Новой Москве и Подмосковье примыкающие ко МКАД локации, напротив, составляют сегмент наиболее дорогого жилья, который как раз и показывает здесь ощутимый плюс. Также в Подмосковье современное жилье, как панель, так и монолит-кирпич, чувствуют себя лучше старого фонда. Проще говоря, если в «старой» Москве у людей во многом хватает денег только на самые недорогие предложения, то уходя за МКАД они готовы рассматривать наоборот более качественное жилье, хоть и расположенное относительно недалеко.

Цены на жильё по типам домов (www.irm.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Старая и типовая советская панель	+0,5%	-	+0,2%
Современная панель	+0,3%	+0,3%	+0,3%
Старый и типовый советский кирпич	-0,1%	-	+0,5%
Современный монолит-кирпич	+0,4%	-0,3%	+0,4%

Цены на жильё по комнатности (www.irm.ru)	Москва	Новая Москва	Подмосковье
Однокомнатные квартиры	+0,1%	+0,1%	+0,2%
Двухкомнатные квартиры	+0,5%	+0,3%	+0,1%
Трехкомнатные квартиры	+0,5%	-0,2%	+0,5%

Цены на жилье по территориям за МКАД (www.irm.ru)	Сен 25	Авг 25
Все районы старой Москвы за МКАД	223 484	+0,4%
Новомосковский округ	208 978	+0,2%
Троицкий округ	179 700	-0,5%
Ближнее Подмосковье	172 808	+0,5%
Среднее Подмосковье	135 872	+0,4%
Дальнее Подмосковье	106 841	0,0%

Пока причин для существенной разморозки рынка недвижимости не просматривается. Надежды, связанные со скорым снижением ставок, похоже, разбились о дефицит бюджета и повышение налогов. Ситуация складывается так, что возможно до конца этого года ключевую ставку вообще не снизят и даже в следующего году она может не уйти ниже 14-15%, как объясняется в статье Ипотека останется дорогой по крайней мере еще год.

Не менее важно и то обстоятельство, что процесс снижения ставок в отличие от их повышения, способствует выжидательной позиции. Когда ставки повышают, люди торопятся взять кредит пока ставки не стали еще выше, а вот когда происходит снижение целесообразнее

подождать ставок ниже. По крайней мере согласно данным регулярного замера потребительских настроений на IRN.RU доля планирующих покупку жилья этой осенью находится вблизи минимумов.

Продолжение эпохи высоких ставок препятствует также и перетоку депозитов на рынок недвижимости. Согласно исследованию IRN.RU, чтобы этот процесс пошел в полной мере, ставки по депозитам должны опуститься ниже психологически значимой отметки в 10%, как отмечается в статье «Депозитный пирог: что стоит на пути перетока вкладов на рынок недвижимости».

Источник информации: <https://www.im.ru/index/novaya-moskva-i-podmoskovie/>

12.2 ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

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

Объективные факторы.

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

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

микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

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

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи жилых домов:

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

При определении стоимости объектов недвижимости в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному

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

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

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости (Жилые дома) под ред. Лейфера Л.А. (Н. Новгород, 2024).

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

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

Таблица 7. Ценообразующие факторы
Жилые дома. 4. Коттеджи

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,18
2	Материал стен	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
4	Физическое состояние дома	0,07
5	Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку	0,06
6	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,05
7	Состояние отделки	0,04
8	Благоустройство. Энергоснабжение	0,04
9	Благоустройство. Отопление	0,04
10	Благоустройство. Водоснабжение и канализация	0,04
11	Уровень отделки	0,04
12	Качество подъездных путей (Возможность подъезда к дому)	0,03
13	Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.)	0,03
14	Близость к объектам, повышающим стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)	0,03
15	Наличие дополнительных улучшений на участке	0,03
16	Расстояние от остановок общественного транспорта	0,03
17	Этажность дома	0,03
18	Количество комнат	0,02
19	Наличие бассейна и его уровень	0,02
20	Наличие саун и его уровень	0,02
21	Наличие систем видеонаблюдения и ее уровень	0,02
22	Наличие систем охраны дома и ее уровень	0,02
23	Наличие систем кондиционирования и ее уровень	0,02
24	Наличие системы отопления и ее уровень	0,02

12.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

Таблица 6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками

№ п/п	Адрес объекта	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Источник информации
1	Московская обл., д. Матчино, к.п. Береговой-2	638,00	1 550 000	2 429	https://www.cian.ru/sale/suburban/327701676/?mlSearchSessionGuid=8e05e68b9e181341b620652a32632143&context=4.5Lp3IYpywxw.xx_dqyWfG_0ezVpFmRKQBT8kzowOz0-GSTo_p2JrZavBj-yUfMDVEv5B96Qklapwkpivp0wtkwaamXHb3o
2	Московская обл., д. Матчино, к.п. Береговой, 94	500,00	1 250 000	2 500	https://www.cian.ru/sale/suburban/327701676/?mlSearchSessionGuid=8e05e68b9e181341b620652a32632143&context=4.5Lp3IYpywxw.xx_dqyWfG_0ezVpFmRKQBT8kzowOz0-GSTo_p2JrZavBj-yUfMDVEv5B96Qklapwkpivp0wtkwaamXHb3o
3	Московская обл., д. Матчино, к.п. Береговой, 178	600,00	1 400 000	2 333	https://www.cian.ru/sale/suburban/318826515/?mlSearchSessionGuid=8e05e68b9e181341b620652a32632143&context=4.dpg6lZnpsNM.N5e45cgli4HRW8L33Jbno4Nep5uRugwqL_ubEhBeAMVPPrzAD0PKQG5qpQySmE9KET3CqHiNeyjH545Q-_0
4	Московская обл., д. Матчино, к.п. Береговой	600,00	1 350 000	2 250	https://www.cian.ru/sale/suburban/321273845/?mlSearchSessionGuid=8e05e68b9e181341b620652a32632143&context=4.r4u0_LKnEfM.Lkzc5FTILXuI_fbso6OinEWBh1VTlwTIB07t4P-jYnhbrVAfg5_FdS-oqoyB37452fZ7-35XqIWT7IH4CMs
5	Московская обл., д. Матчино, к.п. Береговой-2	546,00	1 200 000	2 198	https://www.cian.ru/sale/suburban/299812527/?mlSearchSessionGuid=8e05e68b9e181341b620652a32632143&context=4.Lb2PN5RLMtc.7TT_FiilFFF0YgGO0ue_iOuKFyQa_nu3ntULoMlxwbPpx_p-wiGsDG-WVIlmF3hXrvY-V06qJLrXI5QyZfQ
	Минимальное значение			2 198	
	Максимальное значение			2 500	
	Среднее значение			2 342	

13. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

13.1 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

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

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

Применение методов затратного подхода

Расчет стоимости объекта оценки производился затратным подходом, поскольку объект оценки представляет собой жилой дом незавершенного строительства. В данной ситуации подобрать точные аналоги сравнительным подходом не предоставляется возможным.

Отказ от использования методов доходного подхода

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

Применение методов сравнительного подхода.

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

Вывод:

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

13.3 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

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

14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

Таблица 7 Информация об объектах-аналогах

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации	-	https://www.cian.ru/sale/suburban/320672140/?mlSearchSessionGuid=8e05e68b9e181341b620652a32632143&context=4.K-tvx0H9PBo.t4nNDwSeFel83iN9E43SXOQNhtA0wMFBrcJV4E46iWQ_JeLWpvq8BMQwY0nKk-lowynbV9-lktiwJ93VuHw	https://www.cian.ru/sale/suburban/327701676/?mlSearchSessionGuid=8e05e68b9e181341b620652a32632143&context=4.5Lp3lYpywxw.xx_dqyWfG_0ezVpFmRKQBT8kzowOz0-GSTo_p2JrZavBj-yUfMDVEv5B96Qklapwkpivp0wtkwaamXHb3o	https://www.cian.ru/sale/suburban/318826515/?mlSearchSessionGuid=8e05e68b9e181341b620652a32632143&context=4.dpg6lZnpsNM.N5e45cgli4HRW8L33Jbno4Nep5uRugwql_ubEhBeAMVPrzAD0PKQG5qpQySmE9KET3CqHiNeYjH545Q-_0
Дата оценки/публикации	20 июля 2026 г.	14 июля 2026 г.	10 апреля 2026 г.	13 апреля 2026 г.
Адрес	Московская обл., д. Матчино	Московская обл., д. Матчино, к.п. Береговой-2	Московская обл., д. Матчино, к.п. Береговой, 94	Московская обл., д. Матчино, к.п. Береговой, 178
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Передаваемые имущественные права	право собственности	собственность	собственность	собственность
Территориальная зона в пределах города	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Территориальная зона в пределах региона	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны
Расположение относительно объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость
Площадь объекта, кв.м	640	638	500	600
Наличие электроснабжения	обеспечен электроснабжением	обеспечен электроснабжением	обеспечен электроснабжением	обеспечен электроснабжением
Подъездные пути	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности
Наличие водоснабжения и канализации	не обеспечен водоснабжением и канализацией	не обеспечен водоснабжением и канализацией	не обеспечен водоснабжением и канализацией	не обеспечен водоснабжением и канализацией
Наличие газоснабжения	не обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
Наличие ветхих строений на ЗУ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Инженерно-геологические условия	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	1 550 000	1 250 000	1 400 000
Цена предложения, руб./кв.м	-	2 429	2 500	2 333

Источник: данные участников рынка

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

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

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

Определение корректировок и порядок их внесения

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

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

Корректировка на торг

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

Ввиду отсутствия возможности использовать для определения скидки на торг данные по реальным сделкам, эксперт вынужден ограничиться информацией по предложениям, представленным в открытых источниках информации. Корректировка вносилась согласно Справочнику оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Л.А. Лейфер. 2024 г. Нижний Новгород, стр. 345, таб. 268

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

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

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

Корректировка на различие в передаваемых правах

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

Корректировка на условия финансирования

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

Корректировка на условия сделки

При проведении сделки купли-продажи выполняются рыночные условия: объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Корректировка не требуется.

Корректировка на дату оценки

Датой оценки является 21 июля 2026г. Объявления о продажах, всех, представленных к сравнению аналогов, актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

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

В данном случае все объекты расположены на территории одного района. Корректировка не требуется.

Корректировка на функциональное назначение

Объект оценки относится к категории земли населенных пунктов. Объекты аналоги относятся к землям населенных пунктов. Корректировка по данному фактору не проводилась, параметр сопоставим.

Корректировка на площадь

Все земельные участки имеют различные размерные характеристики.

Корректировка вносится согласно Справочнику оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Л.А. Лейфер. 2020 г. Нижний Новгород, стр. 98, таб. 35

Таблица 55. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
<10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99	
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53	
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,17	
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	
130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	
>170	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку параметр сопоставим.

Корректировка на обеспечение электроснабжением

Корректировка вносится согласно Справочнику оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Л.А. Лейфер. 2024 г. Нижний Новгород табл. 238

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России¹⁰.

Коммуникации		аналог											
		Отсутствуют	Э	Г	В	К	Э,Г	Э,В	Э,К	Г,В	Г,К	В,К	Э,Г,В,К
объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-14%	-15%	-15%	-26%	-26%	-26%	-27%	-29%	-30%	-49%
	Э	17%	0%	1%	-1%	-3%	-15%	-15%	-17%	-15%	-16%	-18%	-40%
	Г	16%	-1%	0%	-2%	-4%	-16%	-16%	-18%	-15%	-17%	-19%	-40%
	В	18%	1%	2%	0%	-2%	-15%	-15%	-16%	-14%	-16%	-17%	-39%
	К	21%	3%	4%	2%	0%	-13%	-13%	-15%	-12%	-14%	-15%	-38%
	Э,Г	36%	16%	18%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%
	Э,В	38%	18%	18%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%
	Э,К	42%	21%	22%	20%	17%	2%	2%	0%	3%	1%	-1%	-27%
	Г,В	37%	17%	18%	16%	14%	-1%	-1%	-3%	0%	-2%	-4%	-29%
	Г,К	40%	20%	21%	19%	16%	1%	1%	-1%	2%	0%	-4%	-29%
	В,К	43%	22%	23%	21%	18%	3%	3%	1%	4%	2%	0%	-28%
	Э,Г,В,К	95%	66%	68%	64%	61%	40%	40%	37%	42%	38%	36%	0%

¹⁰ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация.

Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку параметр сопоставим.

Корректировка на обеспечение водоснабжением

Корректировка вносится согласно Справочнику оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Л.А. Лейфер. 2024 г. Нижний Новгород табл. 238

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России¹⁰.

Коммуникации		Отсутствуют	аналог										
			Э	Г	В	К	Э,Г	Э,В	Э,К	Г,В	Г,К	В,К	Э,Г,В,К
объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-14%	-15%	-15%	-26%	-26%	-26%	-27%	-29%	-30%	-49%
	Э	17%	0%	1%	-1%	-3%	-15%	-15%	-17%	-15%	-16%	-18%	-40%
	Г	16%	-1%	0%	-2%	-4%	-16%	-16%	-18%	-15%	-17%	-19%	-40%
	В	18%	1%	2%	0%	-2%	-15%	-15%	-16%	-14%	-16%	-17%	-39%
	К	21%	3%	4%	2%	0%	-13%	-13%	-15%	-12%	-14%	-15%	-38%
	Э,Г	36%	16%	18%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%
	Э,В	38%	18%	18%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%
	Э,К	42%	21%	22%	20%	17%	2%	2%	0%	3%	1%	-1%	-27%
	Г,В	37%	17%	18%	16%	14%	-1%	-1%	-3%	0%	-2%	-4%	-29%
	Г,К	40%	20%	21%	19%	16%	1%	1%	-1%	2%	0%	-4%	-29%
	В,К	43%	22%	23%	21%	18%	3%	3%	1%	4%	2%	0%	-28%
	Э,Г,В,К	95%	66%	68%	64%	61%	40%	40%	37%	42%	38%	36%	0%

¹⁰ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация.

Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку параметр сопоставим.

Корректировка на расположение относительно объектов, нарушающих экологию местности

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

Корректировка на обеспечение газоснабжением

Корректировка вносится согласно Справочнику оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Л.А. Лейфер. 2024 г. Нижний Новгород табл. 238

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России¹⁰.

Коммуникации	Отсутствуют	аналог										
		Э	Г	В	К	Э,Г	Э,В	Э,К	Г,В	Г,К	В,К	Э,Г,В,К
Отсутствуют	0%	-15%	-14%	-15%	-15%	-28%	-28%	-29%	-27%	-29%	-30%	-49%
Э	17%	0%	1%	-1%	-3%	-15%	-15%	-17%	-15%	-16%	-16%	-40%
Г	16%	-1%	0%	-2%	-4%	-16%	-16%	-18%	-15%	-17%	-19%	-40%
В	18%	1%	2%	0%	-2%	-15%	-15%	-16%	-14%	-16%	-17%	-39%
К	21%	2%	4%	2%	0%	-13%	-13%	-15%	-12%	-14%	-15%	-38%
Э,Г	36%	16%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%
Э,В	38%	18%	18%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%
Э,К	42%	21%	22%	20%	17%	2%	2%	0%	3%	1%	-1%	-27%
Г,В	37%	17%	18%	16%	14%	-1%	-1%	-3%	0%	-2%	-4%	-29%
Г,К	40%	20%	21%	19%	16%	1%	1%	-1%	2%	0%	-4%	-29%
В,К	43%	22%	23%	21%	18%	3%	3%	1%	4%	2%	0%	-28%
Э,Г,В,К	95%	66%	68%	64%	61%	40%	40%	37%	42%	39%	36%	0%

¹⁰ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация.

Корректировка по данному фактору не проводилась, параметр сопоставим.

Корректировка на наличие ветхих строений

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2019 года

№	Описание участка для строительства	Площадь участка	Средняя стоимость
1	Земельный участок с ветхим зданием, подлежащим сносу, в границах земельного участка, расположенного на территории населенного пункта, с целью строительства нового здания.	0,04	0,04
2	Земельный участок с ветхим зданием, подлежащим сносу, в границах земельного участка, расположенного на территории населенного пункта, с целью строительства нового здания.	0,04	0,04

Корректировка по данному фактору не проводилась, параметр сопоставим.

Корректировка на инженерно-геологические условия

Все участки с ровным спланированным рельефом и имеют правильную геометрическую форму. Корректировка не требуется.

Корректировка на подъездные пути

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

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

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

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

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

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

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

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

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

Таблица 8 Определение рыночной стоимости земельного участка объекта оценки

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Дата предложения	20 июля 2026 г.	14 июля 2026 г.	10 апреля 2026 г.	13 апреля 2026 г.
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Территориальная зона в пределах региона	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Корректировка на территориальную зону, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Назначение	для ведения садоводства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Корректировка на назначение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Территориальная зона в пределах города	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны
Корректировка на территориальную зону, %		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Расположение относительно объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость	на удалении от объектов, повышающих стоимость
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Площадь объекта, кв.м	640	638	500	600
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Наличие электроснабжения	обеспечен электроснабжением	обеспечен электроснабжением	обеспечен электроснабжением	обеспечен электроснабжением
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности	на удалении от объекта, нарушающего экологию местности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Наличие водоснабжения и канализации	не обеспечен водоснабжением и канализацией	не обеспечен водоснабжением и канализацией	не обеспечен водоснабжением и канализацией	не обеспечен водоснабжением и канализацией
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Наличие газоснабжения	не обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Наличие ветхих строений на ЗУ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка на наличие ветхих строений на ЗУ		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Инженерно-геологические условия	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Подъездные пути	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием	имеется АД общего пользования с твердым покрытием

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		2 223	2 288	2 135
Общая валовая коррекция		8,50%	8,50%	8,50%
Валовая коррекция по всем объектам		25,50%	25,50%	25,50%
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333
Стоимость, руб./кв.м.	2 215			
Стоимость ЗУ, руб.	1 417 699			

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно ФСО № 7 п. 24 г «в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Расчет улучшений земельного участка

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в тех случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости.

При анализе рынка не выявлено достаточное количество информации по предложениям о продаже/аренде объектов, схожих с объектом оценки (недостроенного жилого дома), **Оценщиком принято решение о применении затратного подхода при оценке недостроенного жилого дома.**

15.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОГОВОРА ПОДРЯДА №43041852

При определении стоимости выполненной части строительных работ использован затратный подход. Исходной величиной затрат принята сметная стоимость работ по локальной смете к договору подряда **№ 43041852 от 28.09.2023г.** При проведении оценки сметные объемы и перечень работ составлены с фактическим состоянием земельного участка и имеющимися строительными конструкциями. Существенных расхождений между сметными данными и предоставленными фотографиями заказчика не выявлено, что позволяет использовать сметный расчет как достоверный источник информации о составе, и стоимости выполненных работ. Указанная сметная стоимость скорректирована до уровня цен на дату оценки посредством применения индексов изменения стоимости строительных работ, опубликованных на сайте Стат-Риелт «Индексы изменения рыночных цен (в рублях) объектов недвижимости». Полученная величина отражает восстановительную стоимость комплекса подготовительных работ под фундамент на дату оценки.

Последовательность выполнения расчетов в данном случае включает:

- Сметная стоимость выполненных работ принимается за базу;
- Приведение сметы к уровню цен на дату оценки (индексация по строительным индексам)

Используемая часть локального сметного расчета №1 к договору подряда № 43041852 от 28.09.2023г.

Фундамент				
1.1. Разработка грунта (под ростверк, сваи) с устройством песчаной подушки с гидроизоляцией (плантер/рубероид, с материалами.	М3	1900	184	349600
1.2. Установление железобетонных свай				

Для определения **среднего индекса** от даты договора подряда на дату оценки применяется таблица изменения рыночных цен на основании данных сайта: <https://statrilelt.ru>

Дата	Квартир в многоквартирных жилых домах первичного рынка	Квартир и комнат в многоквартирных жилых домах вторичного рынка	Индивидуальных домов, коттеджей, дач ** вторичного рынка	Дата публикации
01.07.2026	1,03	1,03	1,03	16.07.2026
01.01.2026	1,03	1,02	1,01	23.01.2025
01.07.2025	1,04	1,04	1,03	12.07.2024
01.01.2025	1,01	1,01	1,03	22.01.2025
01.07.2024	1,07	1,06	1,12	15.07.2024
01.01.2024	1,09	1,08	1,06	23.01.2024
01.07.2023	1,05	1,05	1,08	22.07.2023
01.01.2023	0,95	0,95	0,95	23.01.2023

Стат-Риелт «Индексы изменения рыночных цен (в рублях) объектов недвижимости»
Индекс цен на дату оценки: $1,06 \cdot 1,12 \cdot 1,03 \cdot 1,03 \cdot 1,01 \cdot 1,03 = 1,310258$

Таким образом стоимость недостроенного жилого дома составляет:

Наименование (вид) работ в соответствии с этапами выполнения работ, перечень материалов	Единица измерения	Цена за единицу, руб.	Объем работ, материалов	Стоимость, руб.
Разработка грунта (под ростверк, сваи) с устройством песчаной подушки с гидроизоляцией (плантер/рубероид, с материалам.)	м3	1900	184	349600
Индекс изменения цен на дату оценки	1,310258			
Разработка грунта (под ростверк, сваи) с устройством песчаной подушки с гидроизоляцией (плантер/рубероид, с материалами.) на дату оценки:	458 066,20			

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

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

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

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

В настоящем отчёте для определения стоимости единого объекта недвижимости применялся сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода оценка стоимости улучшений земельного участка (баня, бассейн, беседка барбекю) использовалась методика затратного подхода – метод сравнительной единицы.

Согласование полученных результатов

Состав объекта	Доходный	Сравнительный	Затратный
Земельный участок	не применялся	1 418 000 Один миллион четыреста восемнадцать тысяч рублей	не применялся
Незавершенный строительством жилой дом	не применялся	458 000 Четыреста пятьдесят восемь тысяч рублей	не применялся

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

17.1 ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу
- оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

17.2 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Состав объекта оценки	Доходный
Незавершенный строительством жилой дом	458 000 Четыреста пятьдесят восемь тысяч рублей
Земельный участок	1 417 699 Один миллион четыреста семнадцать тысяч шестьсот девяносто девять рублей
ИТОГО ЕДИНЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ:	1 876 000 Один миллион восемьсот семьдесят шесть тысяч рублей

Оценщик



/Анджаева Е. В./

18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2026-92006827 от 08.07.2026г.; Договор подряда № 43041852 от 28.09.2023г.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.14.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 328 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 14)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО ФСО (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 14).

Научная литература:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр не проводился, фотографии предоставлены заказчиком.



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ АНАЛОГИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

АНАЛОГ №1

https://www.cian.ru/sale/suburban/320672140/?mlSearchSessionGuid=8e05e68b9e181341b620652a32632143&context=4.K-tvx0H9PBo.t4nNDwSeFeI83IN9E43SXOQNhtA0wMFBrcJV4E46iWQ_JeLWpvg8BMQwY0nKk-lowynbV9-lktiwJ93VuHw

[cian.ru/sale/suburban/320672140/?mlSearchSessionGuid=8e05e68b9e181341b620652a32632143&context=4.K-tvx0...](https://www.cian.ru/sale/suburban/320672140/?mlSearchSessionGuid=8e05e68b9e181341b620652a32632143&context=4.K-tvx0...)

Обновлено: 14 июл, 12:48 • 101 просмотр, нет закладок

Только на Циане Проверено в Росреестре

Продается участок, 6,38 сот. в посёлке «Береговой»

Московская область, Домодедовский район, Матчино деревня, Береговой-2 коттеджный поселок, 206. На карте
М Каширское шоссе 48 км от МКАД М Новокосинское шоссе 45 км от МКАД

Поделиться



4 фото



Площадь участка
6,38 сот.

Статус участка
ИЖС

Продать земельный участок ИЖС в КП Береговой-2, участок 206 (6,38 соток). Береговой 2 расположен в 43 км от МКАД по Каширскому шоссе, в городском округе Домодедово, участок около протески, с видом на деревья. В КП уже много соседей, рядом река Северка, пляж, магазины, Озон и тд. Так же рядом жд станция Берибино.

Напишите автору

Связаться со мной Ещё продать? Хочу посмотреть

или узнать подробности по телефону

Показать контакты



Об участке

Площадь	6,38 сот.	Электричество	Есть
Категория земель	Земли населённых пунктов	Газ	Нет
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство		

Коммуникации и удобства

1 550 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 503 500 ₽

Подобрать агента

Безопасная покупка и продажа вместе с профилем Циане

Цена за сотку 242

+7 985 002-24-67

Номер только для звонков, сообщения на док

Если захотите оставить жалобу, напишите на

Написать

Собственник
ID 10964851

Ипотека на Циане

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19,9%

АНАЛОГ №2

https://www.cian.ru/sale/suburban/327701676/?mlSearchSessionGuid=8e05e68b9e181341b620652a32632143&context=4.5Lp3IYpywx.xx_dqyWfG_0ezVpFmRKQBT8kzowOz0-GSTo_p2JrZavBj-yUfMDVEv5B96Qklapwkpiv0wtkwaamXHb3o

Обновлено: 10 апр, 16:35 70 просмотров, нет за сегодня

Только на Циане

Продается участок, 5 сот.

Московская область, Домодедов городской округ, Матчино деревня, Береговой коттеджный поселок, 94. На карте:
 М. Кашинское шоссе - 47 км от МКАД М. Новокосинское шоссе - 44 км от МКАД

Пожалуйста



9 фото

Площадь участка: 5 сот. Статус участка: ИЖС

Ровный участок (94) на возвышенности, правильной формы 5,3 сотки в новом поселке Береговой 1. С возможностью приобрести соседний участок (93).
 Поселок располагается в 43 км от МКАД по Кашинскому шоссе, в городском округе Домодедово, недалеко от деревни Матчино.
 На границе поселка расположена речка Северка, где любители рыбалки смогут порыбачить.

Узнать больше

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



О доме

Площадь: 530 м²

Об участке

Площадь: 5 сот.

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

1 250 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 212 500 ₽

Подобрать агента
 Безопасная покупка и продажа вместе с профи от Циана

Цена за сотку: 250 000 руб.

+7 985 717-11-58

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник
 ID 63929747

Ипотека на Циане

Один запрос в 9 Банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19.9%

АНАЛОГ №3

https://www.cian.ru/sale/suburban/318826515/?mlSearchSessionGuid=8e05e68b9e181341b620652a32632143&context=4.dpg6IZnpsNM.N5e45cglI4HRW8L33Jbno4Nep5uRugwql_ubEhBeAMVPrzAD0PKQG5qpQySmE9KET3CqHiNeyjH545Q_-_0

[cian.ru/sale/suburban/318826515/?mlSearchSessionGuid=8e05e68b9e181341b620652a32632143&context=4.dpg6IZnpsNM.N5e45cglI4HRW8L33Jbno4Nep5uRugwql_ubEhBeAMVPrzAD0PKQG5qpQySmE9KET3CqHiNeyjH545Q_-_0](https://www.cian.ru/sale/suburban/318826515/?mlSearchSessionGuid=8e05e68b9e181341b620652a32632143&context=4.dpg6IZnpsNM.N5e45cglI4HRW8L33Jbno4Nep5uRugwql_ubEhBeAMVPrzAD0PKQG5qpQySmE9KET3CqHiNeyjH545Q_-_0) 🔍 ☆

Обновлено: 13 апр. 23:08 303 просмотра, 5 за сегодня

Только на Циан Проверено в Росреестре

Продается участок, 6 сот.

Московская область, Домодедов городской округ, Матчино деревня, Береговой коттеджный поселок, 178 На карте
М Каширское шоссе 43 км от МКАД М Новокаширское шоссе 43 км от МКАД

Показать фото



Площадь участка
6 сот.

Статус участка
ИЖС

Продается участок для строительства дома или дачи в живописном месте. Находится в 44 км от МКАД по Каширскому шоссе.
Единственный владелец, свободная продажа, нет долгов и обременений. Участок правильной формы, 20х30-6 соток, ровный, сухой, границы определены. Участок предназначен для индивидуального жилищного строительства, можно построить дом и оформить прописку, никаких дополнительных платежей. Электричество по границе участка 15кВт., дороги отсыпаны асфальтовой крошкой.

Узнать больше

Напишите автору

Связаться со мной Ещё продать? Хочу посмотреть

или узнать подробности по телефону

Показать контакты



Об участке

Площадь 6 сот.
Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

Коммуникации и удобства

Канализация Нет
Электричество Есть
Газ Нет

1 400 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 350 000 ₽

Подобрать агента

Безопасная покупка и продажа вместе с профи от Циан

Цена за сотку 233 333 ₽/сот.

+7 968 483-42-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник
ID 132208251

Ипотека на Циане

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19,9%

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
Исполнительный орган регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.07.2026, поступившего на рассмотрение 08.07.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-92006827			
Кадастровый номер:	50:28:0110156:8933		
Номер кадастрового квартала:	50:28:0110156		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.06.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, деревня Матчино		
Площадь, кв. м:	640 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	692108,8		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:28:0110156:8351		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Мартынова Лариса Владимировна, СНИЛС 1_____, дата завершения кадастровых работ: 12.05.2022		
Сведения о лесах, заложенных объектам и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83971401847050600333310100001078443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 5

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
08.07.2026г. № КУВИ-001/2026-92006827			
Кадастровый номер:	50:28:0110156:8933		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:28:0110156:8933-50/018/2023-3 10.10.2023 12:01:26
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	предмет:	Земельный участок, категория земель - Земли населенных пунктов, разрешенное использование - Для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская область, д. Матчино, площадью 640 кв. м., с кадастровым номером 50:28:0110156:8933	
	дата государственной регистрации:	10.10.2023 12:01:26	
	номер государственной регистрации:	50:28:0110156:8933-50/018/2023-4	
	срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	362 месяца с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "РОСБАНК", ИНН: 7730060164	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № Б/Н, выдан 28.09.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83971401847050600333310100001078443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	---	-------------------

ДОГОВОР ПОДРЯДА № 43041852

г. Москва

28 09 2023 г

ООО «СДС-Монолит», в лице Генерального директора Семенов Дмитрий Сергеевич, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Подрядчик**», с одной стороны, и

Турдуева Ыкбалбубу Усоновна, именуемая(ый) в дальнейшем «**Заказчик**», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Подрядчик обязуется в установленный Договором срок, провести работы по строительству индивидуального жилого дома в объеме, согласно смете (Приложение № 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего договора по адресу: Московская область, д. Матчино, Российская Федерация, городской округ Домодедово общей площадью 77 кв.м, количество этажей 2, а Заказчик обязуется принять выполненные работы и уплатить обусловленную Договором цену. Улучшения, производимые Подрядчиком в помещениях, указанные Заказчиком в виде установленного оборудования, отделки и тому подобные улучшения именуются далее "Объект договора" или "Объект".
- 1.2. На земельном участке с кадастровым номером: 50:28:0110156:8933, категория земель: (земли населенных пунктов) разрешенное использование: (для индивидуального жилищного строительства), площадью (площадь земельного участка) 640 кв.м, расположенном по адресу Московская область, д. Матчино, Российская Федерация, городской округ Домодедово.
- 1.3. По завершении работ Подрядчик сдает, а Заказчик принимает по Акту выполненную Подрядчиком работу. При предоставлении Заказчику от привлекаемых Подрядчиком субподрядчиков, подрядчиков или иных его агентов гарантийных писем, уведомлений, последние несут прямую, первоочередную ответственность перед Заказчиком (обязанность регистрировать на прямые замечания Заказчика, оперативно устранять недостатки за свой счет, нести прямые гарантийные обязательства).
- 1.4. Подрядчик обязан выполнить работу и сдать ее результат Заказчику в срок: не позднее 280 (двести восемьдесят) рабочих дней с даты оплаты Заказчиком 1-го платежа (аванса), согласно п.4.2 Договора, при условии соблюдения Заказчиком п. 4.2 Договора. Срок выполнения работ увеличивается при неблагоприятных погодных условиях, которые могут повлиять на качество, безопасность выполняемых работ (атмосферные осадки, сильный порывистый ветер, отрицательные температуры ниже -10 градусов Цельсия), временной транспортной недоступности до объекта, отсуствия электроэнергии, воды на объекте. Уведомление о продлении сроков работ Подрядчик предоставляет Заказчику в течение времени действия договора.
- 1.5. Работа выполняется иждивением Подрядчика - из его материалов, его силами и средствами. Подрядчик несет ответственность за ненадлежащее качество предоставленных им материалов и оборудования, а также за предоставление материалов и оборудования, обремененных правами третьих лиц.
- 1.6. По настоящему Договору Подрядчик обязуется в установленный Договором срок, провести работы по строительству индивидуального жилого дома (далее-объект), в объеме, согласно смете (Приложение № 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора, общей площадью 77 кв.м, количество этажей: 2, с подключением к системам водоснабжения (скважина), канализации (септик), электроснабжения, отопления на земельном участке с кадастровым номером: 50:28:0110156:8933, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадью 640 кв.м., по адресу: Московская область, д. Матчино, Российская Федерация, городской округ Домодедово и передать Заказчику, а Заказчик обязуется принять выполненные работы и уплатить обусловленную Договором цену.

Приложение №1 к договору подряда № _____

СОГЛАСОВАНО:

Генеральный директор ООО «СДС-Монолит»



УТВЕРЖДАЮ:

[Signature]

ЛОКАЛЬНО СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ №1

Наименование (вид) работ в соответствии с этапами выполнения работ, перечень материалов		Единица измерения	Цена за единицу, руб.	Объем работ, кол-во материалов	Стоимость, руб.
<i>Объект — Двухэтажный кирпичный жилой дом со скатной крышей, площадь застройки 77 м2.</i>					
Фундамент					
1	1.1. Разработка грунта (под ростверк, свай) с устройством песчаной подушки с гидроизоляцией (платер/рубероид, с материалами.	М3	1900	184	349600
	1.2. Устройство пространственного арматурного каркаса фундамента из стальной арматуры, ростверка (500*500 мм, нижний каркас Ф14 2 шт, верхний каркас Ф12 2 шт, хомуты Ф8 шаг 300 мм), буронабивные сваи Ф400 мм, длина 3000 мм, Ф10 3 шт, хомуты Ф8 шаг 300 мм), с заливкой бетонной смеси В22,5 (м300) с вибрированием, с материалами.	М3	35500	65	2307500
Итого по этапу:					2657100
Коробка					
2	2.1. Каменная кладка покоя 520*220 мм из полнотелого кирпича м125, наружных стен толщиной 480-500 мм из блоков ячеистого бетона Д500 В1,5 на клей толщ. 250 мм, с армированием базальтовыми сетками, каждые 500 мм, цемент. Зазор 10-20 мм, утеплитель базальтовый 100 мм (плотность 40-50 кг/м3), лицевого кирпича (до 35 р/шт) керамического пустотелого 120 мм, с армированием сеткой 3Вр, яч. 50*50 мм, каждые 500 мм, на цементно-песчаный раствор м100, с установкой перемычек (стальной уголок 75*75, 100*100 с покраской) в дверные, оконные проемы, с установкой стеклопластиковых стержней для фиксации лицевой кладки с несущими стенами (Ф6, шаг 600*600 мм), с материалами.	М3	37500	60	2250000
Итого по этапу:					2250000
Кровля					
3	3.1. Устройство четырехскатной кровли по деревянным стропилам (50*150 мм, шаг 850 мм), контр. обрешетка (брусек 25*50мм), обрешетка (100*25 мм), с устройством теплоизоляционного слоя в чердачном перекрытии (200 мм мин.утеплитель 10-15 кг/м3), с покрытием армированными Металл черепицы (монтерей 0,45 мм), с выводом на кровлю 2х шах диффлекторов, с устройством подшивки карнизов софит ПВХ, монтаж водосточной системы, с материалами.	М2	10250	116	1189000
Итого по этапу:					1189000
4	Остекление, наружные двери, отделка, с/г/и				

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



35562991



ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50251/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «15» апреля 2026 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вост. тер. г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

ООО «РУСОЦЕНКА»
127018, Г.МОСКВА, ВН ТЕР. Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАРЬИНА РОЩА, УЛ СУЩЕВСКИЙ ВАЛ, Д. 18, СТР. 5
ИНН: 5032226063 КПП: 771501001
ОГРН: 1105032005618

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c5a60e25fe4d96a6af.pdf>

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

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

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

Период страхования

С «01» мая 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» апреля 2027 г. (Период страхования)

Страховая сумма

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

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

Страховая премия

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

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

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

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



Контактная и справочная информация

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



Правила страхования оценщиков



32171443

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/50754/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «17» октября 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-т Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 77/13056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Анджаева Екатерина Викторовна
Дата рождения 01.09.1992
ИНН: 614210179481
Паспорт серия 4518 номер 215975

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrah.ru/info/9/block/3c43c48bc18ff1c1c9a6be25fedd56a0af.pdf>

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

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- * подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- * подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- * подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- * согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- * дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условием страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «17» октября 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «16» октября 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

16 000 000,00 (Шестнадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

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

Страховая премия

8 600,00 (Восемь тысяч шестьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «17» октября 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

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

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

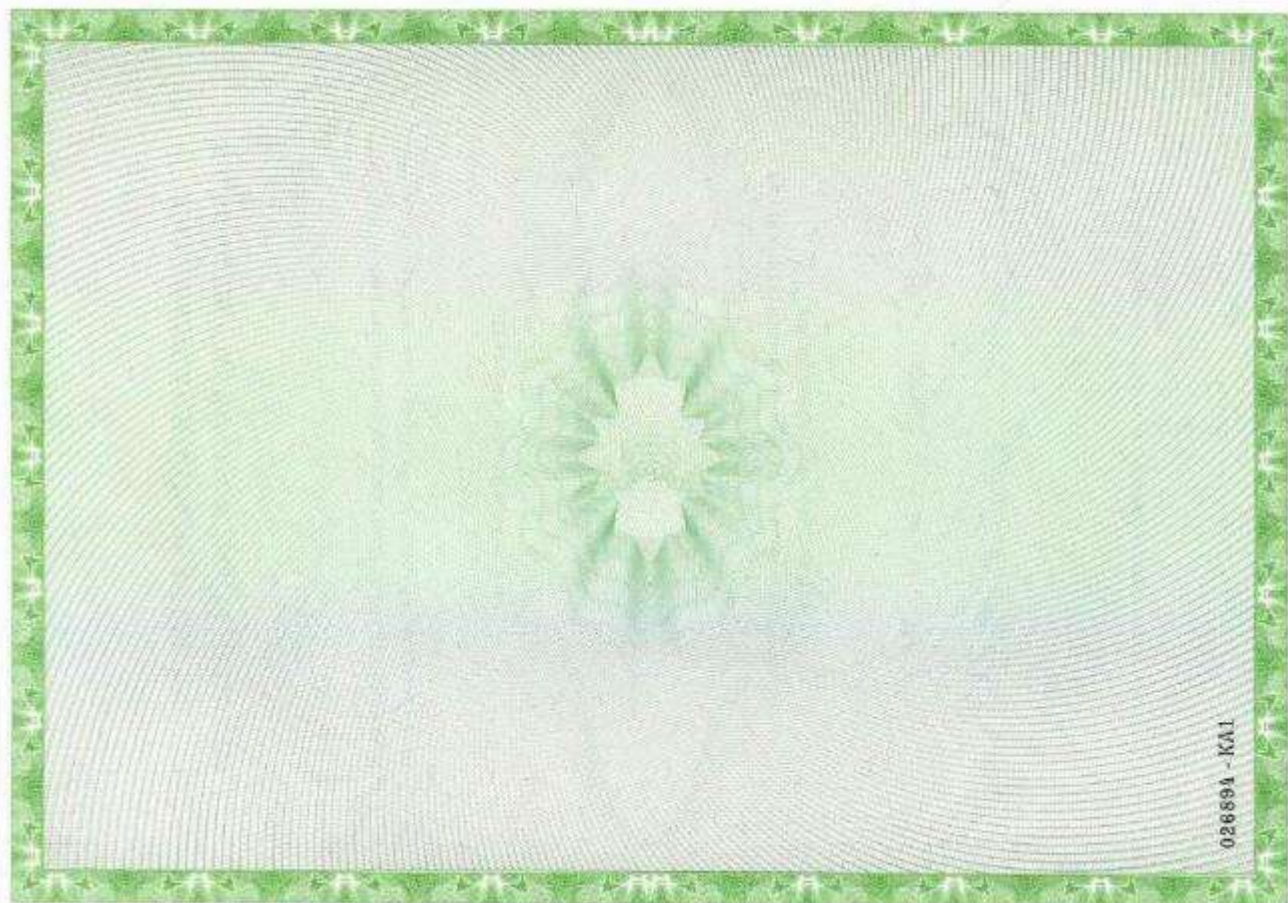


Контактная и справочная информация
*8888 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобиль
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 08 98 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-т Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков





**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Анджаев
фамилия
Санал Мукобенович
имя, отчество
гражданин России
гражданство

национальность (указывается, если указана в записи акта о заключении брака)
« **14** » **декабря** **1992** г.
дата рождения
с. Малые Дербеты, Малодербетовский район, Республика Калмыкия
место рождения

и **Замула**
фамилия
Екатерина Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

национальность (указывается, если указана в записи акта о заключении брака)
« **01** » **сентября** **1992** г.
дата рождения
пос. Шолоховский, г. Белая Калитва, Ростовская область
место рождения

заключили брак **10.06.2017**
число, месяц, год (цифрами и прописью)
десятого июня две тысячи семнадцатого года

о чем **2017** года **июня** месяца **10** числа
составлена запись акта о заключении брака № **244**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Анджаев**
жене **Анджаева**

Место государственной регистрации **отдел ЗАГС г.Элисты Управления ЗАГС
Республики Калмыкия**
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **10** » **июня** **2017** г.
Руководитель органа
записи актов гражданского состояния  **Н.Б. Горяева**

Г-ДУ № 551204

Формы: МГЭД, Москва, 2014, «В»