

ЗАО «Бизнес-эксперт»

656038, г. Барнаул, ул. Союза Республик, 38

тел./факс 66-88-07, 66-65-99, моб. 8-903-949-4950

Полис страхования № R391R/776/50031/24 от 09.12.2024 г. на срок с
01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Акционерное общество «АльфаСтрахование»

Некоммерческое партнерство «Российская коллегия оценщиков»



Отчет № 0102-2025

об оценке рыночной стоимости имущества

ЗАКАЗЧИК:

*Финансовый управляющий Вишнякова Василия Юрьевича
Зима Сергей Геннадьевич*

АДРЕСА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:

*Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 87, в районе дер. Маслово СНТ «Лира»,
Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 88, в районе дер. Маслово СНТ «Лира»,
Российская Федерация, Московская область, городской округ Одинцовский, территория СНТ «Лира», дом 87*

ДАТА ОЦЕНКИ:

24 июня 2025 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

21 июля 2025 года

г. Барнаул
2025

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	8
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе	8
1.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
1.6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ...	9
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	10
1.8. Общие понятия и определения	10
1.9. Основные этапы процесса оценки.....	13
1.10. Работа с информацией.....	13
ЧАСТЬ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки.....	15
2.2. Фотографии Объектов оценки	19
2.3. Анализ наиболее эффективного использования	37
ЧАСТЬ 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
3.1. Основные положения проведения анализа рынка при определении рыночной стоимости объектов недвижимости	39
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации и Московской области на рынок оцениваемого объекта	39
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ фактических данных о ценах предложений в сегменте	46
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	58
ЧАСТЬ 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	62
4.1. Затратный подход при оценке недвижимости	62
4.2. Доходный подход при оценке недвижимости.....	63
4.3. Сравнительный подход при оценке недвижимости	64
ЧАСТЬ 5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	67
5.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки по затратному подходу.....	67
5.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки по доходному подходу.....	67
5.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.....	67
5.4. Согласование результатов.....	69
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	71
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 (расчетные таблицы, копии источников информации)	
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 (копии технической и правоустанавливающей документации)	
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 (документация, регламентирующая деятельность оценщика)	

ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	0102-2025
Основание для проведения оценки	Договор № 0102-2025 от 22 апреля 2025 года между Финансовым управлением Вишнякова Василия Юрьевича Зимой Сергеем Геннадьевичем и Закрытым акционерным обществом «Бизнес-эксперт»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	Здание: дом, назначение – жилое, кадастровый № 50:20:0000000:280644, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Одинцовский, территория СНТ «Лира», дом 87 Земельный участок общей площадью 625 кв. м, кадастровый № 50:20:0050328:56, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 87, в районе дер. Маслово СНТ «Лира» Земельный участок общей площадью 175 кв. м, кадастровый № 50:20:0050328:58, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 88, в районе дер. Маслово СНТ «Лира»
Краткое описание имущественных прав	Собственность
Ограничения/ обременения прав	Не зарегистрировано
Наименование и реквизиты правообладателя	Вишняков Василий Юрьевич, 16.01.1979, гор. Москва, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4523 №974259, выдан 25.01.2024, ГУ МВД России по г. Москве
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства (Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ)
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 24.06.2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – исходя из наиболее эффективного использования; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата составления Отчета	21 июля 2025 г.
Дата осмотра Объекта	24 июня 2025 г.

Результаты оценки, руб.:

Наименование объекта	Стоимость по затратному под- ходу, руб.	Стоимость по доходному под- ходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу с округ- лением, руб.	Итоговая ры- ночная стои- мость с округле- нием, руб.
Здание: дом, назначение – жилое, кадастро- вый № 50:20:0000000:280644, адрес: Россий- ская Федерация, Московская область, город- ской округ Одинцовский, территория СНТ «Ли́ра», дом 87	не применялся	не применялся	458 000 000	458 000 000
Земельный участок общей площадью 625 кв. м, кадастровый № 50:20:0050328:56, место- положение установлено относительно ори- ентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская об- ласть, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 87, в районе дер. Маслово СНТ «Ли́ра»	не применялся	не применялся	4 921 000	4 921 000
Земельный участок общей площадью 175 кв. м, кадастровый № 50:20:0050328:58, место- положение установлено относительно ори- ентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская об- ласть, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 88, в районе дер. Маслово СНТ «Ли́ра»	не применялся	не применялся	1 378 000	1 378 000

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Здание: дом, назначение – жилое, кадастровый № 50:20:0000000:280644, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Одинцовский, территория СНТ «Ли́ра», дом 87 Земельный участок общей площадью 625 кв. м, кадастровый № 50:20:0050328:56, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 87, в районе дер. Маслово СНТ «Ли́ра» Земельный участок общей площадью 175 кв. м, кадастровый № 50:20:0050328:58, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 88, в районе дер. Маслово СНТ «Ли́ра» Собственность
Состав объекта с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Здание: дом, назначение – жилое, кадастровый № 50:20:0000000:280644, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Одинцовский, территория СНТ «Ли́ра», дом 87 Земельный участок общей площадью 625 кв. м, кадастровый № 50:20:0050328:56, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 87, в районе дер. Маслово СНТ «Ли́ра» Земельный участок общей площадью 175 кв. м, кадастровый № 50:20:0050328:58, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 88, в районе дер. Маслово СНТ «Ли́ра» Иные части объекта отсутствуют
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки (характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-82604940, Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2025 г., Договор № 50-0167-04-05-0501 аренды лесного участка от 14 апреля 2008 г., Определение Арбитражного суда Республики Алтай от 21 марта 2025 г. Дело № А02-77/2022
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В форме простых копий документов (сканированных копий документов)
Краткое описание имущественных прав	Собственность
Ограничения/обременения прав	Не зарегистрировано
Наименование и реквизиты правообладателя	Вишняков Василий Юрьевич, 16.01.1979, гор. Москва, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4523 №974259, выдан 25.01.2024, ГУ МВД России по г. Москве
Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует (собственность физического лица)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства (Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ)
Вид стоимости и предпо-	Рыночная стоимость

сылки стоимости	Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 24.06.2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – исходя из наиболее эффективного использования; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности без ограничений/ обременений права
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для целей совершения сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства ▪ Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных в отчете целях; ▪ Результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанным на профессиональном опыте и действителен в пределах оговоренных в отчете допущений и ограничивающих условий; ▪ Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон; ▪ Вознаграждение Оценщика не зависит от суммы оценки и не связано с достижением заранее оговоренного результата; ▪ Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата; ▪ Результат оценки признается действительным на дату оценки.
Работа с информацией	Источники информации, использованные оценщиком, признаются компетентными и независимыми от объекта оценки и (или) от заказчика оценки. Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо подтверждают, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе в соответствии с требованиями ФСО, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Неопределенный круг лиц
Формы представления итоговой стоимости	В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления в рублях Российской Федерации
Дата оценки	24 июня 2025 г.
Дата осмотра	24 июня 2025 г.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Общие допущения и ограничения, на которых основывается оценка	▪ Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная. Тем не менее, он не несет ответственности за точность этих сведений; ▪ Оценщик исходит 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 ответственности 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; ▪ Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения представленной документации; ▪ Все иллюстративные материалы используются в отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия; ▪ Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов; ▪ Данные, используемые Оценщиком при подготовке отчета и полученные из надежных источников, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации; ▪ Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик исходит из предположения, что объект на день оценки и на день фактического осмотра имеет одинаковое физическое состояние. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменения социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта; ▪ 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 отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Общества или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки; ▪ От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением оценки, иначе как по официальному вызову суда; ▪ Приводимые в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий;

	▪ Предполагается, что текущее/предполагаемое фактическое использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием; ▪ Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке; ▪ Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, не требуется; ▪ Фактическая площадь Здание: дом, назначение – жилое, кадастровый № 50:20:0000000:280644, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Одинцовский, территория СНТ «Лира», дом 87 не соответствует площади, указанной в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-82604940 и определяется в ходе осмотра; ▪ Источники информации, использованные оценщиком, признаются компетентными и независимыми от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Отсутствует

1.3. Сведения о заказчике оценки

Заказчик	Финансовый управляющий Вишнякова Василия Юрьевича Зима Сергей Геннадьевич
Реквизиты Заказчика	ИНН 226702073993, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих: 272, адрес для направления корреспонденции: 656002, г. Барнаул, а/я 3712

1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Оценщик	Майдуров Алексей Николаевич
Информации о членстве в СРО	Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», выписка № 00486/22 от 30 июля 2024 г. по состоянию на 30 июля 2024 г., регистрационный номер в реестре № 02461, дата включения в реестр членов 31 августа 2021 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 770400036078, рег. № 1478, выданный Образовательным учреждением профсоюзов высшего образования «Академия труда и социальных отношений» 06 июля 2020 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимости» № 039791-1 от 27 июня 2024 г., действует до 27 июня 2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Фактический адрес и контакты Оценщика	656038, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Союза Республик, 38 bizexp2004@mail.ru, тел./факс. 66-88-07, моб. 8-961-986-1925
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор от 06 ноября 2020 г.
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Закрытое Акционерное Общество
Полное наименование	Закрытое Акционерное Общество «Бизнес-Эксперт»

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	№ 1022201759018
Дата присвоения номера	15.08.2002 г.
Местонахождение организации	656038, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Союза Республик, 38
Контактная информация юридического лица	Тел.: (3852) 66-88-07, факс: (3852) 66-65-99 ИНН 2225039297, КПП 222401001, БИК 040173743
Сведения о страховании профессиональной ответственности Оценщика	
Наименование страховой компании	АО «АльфаСтрахование»
Страхование гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № R391R/776/50017/24 от 23 июля 2024 г. на срок с 01 августа 2024 г. по 31 июля 2025 г.
Сумма страхования гражданской ответственности	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Страхование профессиональной ответственности Оценщика перед третьими лицами	Страховой полис № R391R/776/50031/24 от 09 декабря 2024 г. на срок с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. выдан АО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	
ФИО	Специалисты не привлекались
Место работы, наименование организации, должность	-
Квалификация по диплому	-
Степень участия	-

1.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки.
3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.
4. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

1.6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчет (далее – «Отчет»), являются полномочными представителями ЗАО «Бизнес-Эксперт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. 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.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а так же стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является, а именно:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года;
8. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
9. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
10. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
11. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
12. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
13. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
14. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 «Оценка недвижимости», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года.

1.8. Общие понятия и определения

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

- 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- 3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

В соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО) определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

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:

В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона.

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

В соответствии с частью пятой статьи 3 Федерального закона. С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предположении о текущем использовании, в предположении о ликвидации объекта оценки. В предположении о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Такая стоимость может быть определена в предположении добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предположении о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предположений. **При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вы-**

нужденности продажи. Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена **ликвидационная стоимость** согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки. Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Согласно ст. 2 ФСО № 7, объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального законодательства (ст. 4 ФЗ № 135).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Износ – снижение рыночной стоимости оцениваемого имущества относительно ее первоначальной стоимости.

Затраты на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на замещение – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

1.9. Основные этапы процесса оценки

В соответствии с п. I ФСО № III:

- Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

- В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

1.10. Работа с информацией

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Инфор-

мация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

Анализ используемой в отчете информации позволяет признать ее достоверной, надежной, существенной и достаточной с учетом допущений оценки и компетентности и независимости источников информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо подтверждает, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация подтверждена одним из следующих способов:

1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;

2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

В настоящем отчете изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки. Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников. Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Подтверждение полученной из внешних источников информации приведено в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки и в виде материалов и копий документов, информационных источников.

Вся информация, используемая при проведении оценки, признается оценщиком достоверной, надежной, существенной и достаточной.

ЧАСТЬ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Краткое описание имущественных прав	Собственность (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-82604940, Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2025 г.)
Наименование правообладателя	Вишняков Василий Юрьевич (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-82604940, Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2025 г.)
Реквизиты правообладателя	16.01.1979, гор. Москва, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4523 №974259, выдан 25.01.2024, ГУ МВД России по г. Москве
Ограничения/обременения прав	Не зарегистрировано (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-82604940, Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2025 г.)
Экономическое устаревание	Не выявлено
Функциональное устаревание	Не выявлено (объекты, сопоставимые по году постройки и конструктивным решениям, пользуются спросом на рынке Московской области)

Таблица 2.1. Характеристики жилого дома

Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Одинцовский, территория СНТ «Лира», дом 87	Данные осмотра, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-82604940
Кадастровый номер	50:20:0000000:280644	
Площадь общая, кв. м ¹	1 427,1	
Год завершения строительства	Нет данных	
Этажность/подземная этажность	3, в том числе подземных 1	
Процент физического износа	Нет данных	
Материал стен	Капитальные	
Физическое состояние, состояние отделки	Физическое состояние объекта хорошее, состояние отделки комфортный ремонт (отделка «премиум»)	
Подключение к электросети	В наличии	
Подключение к центральному отоплению или оборудование автономной газовой или электрической или печной системой отопления	Газовое отопление	
Подключение к всесезонному водопроводу или к скважине	Центральное водоснабжение	
Подключение к канализационной сети или локальному очистному сооружению	Автономное очистное сооружение	

Таблица 2.2. Характеристики земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок общей площадью 625 кв. м, кадастровый № 50:20:0050328:56, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 87, в районе дер.
----------------------	---

¹ Площадь определена в ходе осмотра (см. обмерный план)

	Маслово СНТ «Ли́ра»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для садоводства
Площадь, кв. м	625
Кадастровый номер	50:20:0050328:56
Кадастровая стоимость, руб.	1 822 168,75

Таблица 2.3. Характеристики земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок общей площадью 175 кв. м, кадастровый № 50:20:0050328:58, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 88, в районе дер. Маслово СНТ «Ли́ра»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для садоводства
Площадь, кв. м	175
Кадастровый номер	50:20:0050328:58
Кадастровая стоимость, руб.	512006,25

Оценщик при описании ссылается на информацию, предоставленную в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-82604940, Выписках из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2025 г.

Характеристика местоположения Объекта оценки

Краткая социально-экономическая характеристика Одинцовского городского округа²

Одинцовский городской округ с центром в г. Одинцово образован 13 января 1965 года. Расположен на западе Московской области в границах лесопаркового пояса г. Москвы и занимает площадь 128 962,8 га (из них 35 331 га — земли сельскохозяйственного назначения, 57 906 га — земли лесного фонда). Одинцовский городской округ граничит с г. Москвой, Ленинским, Наро-Фоминским, Рузским, Красногорским, Истринским городскими округами. По территории округа протекают река Москва, ее притоки Сетунька, Островня.

Специфика расположения территории Одинцовского городского округа в структуре столичного региона определяет преимущественно его природоохранные и рекреационные функции.

Центр округа — г. Одинцово — расположен в 24 км к западу от Москвы. Административно округ включает в себя территории 7 городских и 9 сельских поселений, которые насчитывают 237 населенных пункта.

Население (по состоянию на 01.01.2024): 482 184 человек, из которых 156 843 человек проживают в сельских населенных пунктах. Городское население составляет 325 341 человек, из которых в г. Одинцово проживают 187 301 человек.

Одинцовский городской округ имеет развитую транспортную сеть. По его территории проходят: железная дорога Белорусского направления, автодороги федерального («Москва — Минск», Рублево — Успенское, 1-е и 2-е Успенское, Красногорское, Подушкинское шоссе) и областного значения (Можайское, Звенигородское шоссе, Московское малое кольцо). Хорошо развита внутриокружная дорожная сеть. В районе поселка Кубинка расположен аэродром.

Промышленность Одинцовского городского округа представлена 27 крупными и средними, 305 малыми предприятиями, по своему отраслевому признаку относящихся к промышленности стройматериалов, машиностроению, деревообрабатывающей, легкой и пищевой промышленности. Основные виды выпускаемой в округе продукции: автобусы, велосипеды, средства механизации строительства, сборные железобетонные изделия, строительные материалы, мебель, мясомолочную продукцию, кондитерские изделия.

Сельское хозяйство ориентировано на производство животноводческой продукции, продукции птицеводства, овощей закрытого и открытого грунта. Агропромышленный комплекс района включает в себя 14 сельскохозяйственных предприятий, 178 фермерских хозяйств и 37033 личных подсобных хозяйств населения.

Одинцовский городской округ является одним из крупных центров сельскохозяйственной науки. На его территории расположено 6 научно-исследовательских институтов. В округе развита сеть предприятий

² <https://odin.ru/history/>

строительства, транспорта и связи, торговли и сферы услуг, кредитно-банковских учреждений, функционируют структуры, обслуживающие рынок недвижимости.

Маслово - деревня в Одинцовском районе Московской области, расположенная на Ильинском шоссе.

Входит в состав муниципального образования «сельское поселение Успенское».³

Свое название эта небольшая деревушка получила по фамилии звенигородских детей боярских Масловых, упоминающихся в одном из актов первой половины XVI в. Тогда они служили у митрополитов "всей Руси" в незначительных должностях подьячих и ключников.

По "Экономическим примечаниям" конца XVIII в. деревней Маслово вместе с селом Уборы владели граф Федор Григорьевич Орлов, Николай Владимирович Шереметев и его сестра Наталья Владимировна. В 4 дворах проживало 32 мужчины и 30 женщин.

Сведения 1852 г. зафиксировали Маслово из пяти дворов, в которых было 26 душ мужского и 32 женского пола, во владении генеральши Софьи Сергеевны Бибиковой. Спустя три десятилетия здесь проживало 88 человек.

Согласно переписи 1926 г., в Маслово имелось 29 крестьянских хозяйств и 158 жителей. Отмечена лакировочная мастерская.

Через шесть десятилетий, по данным 1989 г., на 17 хозяйств деревни приходилось 28 постоянных жителей.

Объекты оценки расположены в районе дер. Маслово, СНТ «Ли́ра», Одинцовского района Московской области (типовая территориальная зона пределах области – прочие населенные пункты⁴), локальное окружение объекта оценки представлено жилыми домами. Подъезд осуществляется по асфальтированной дороге через лес. Расстояние от МКАД: ≈20 км по Ильинскому шоссе. Местоположение объекта оценки в микрорайоне населенного пункта представлено на рис. 1 - 4.

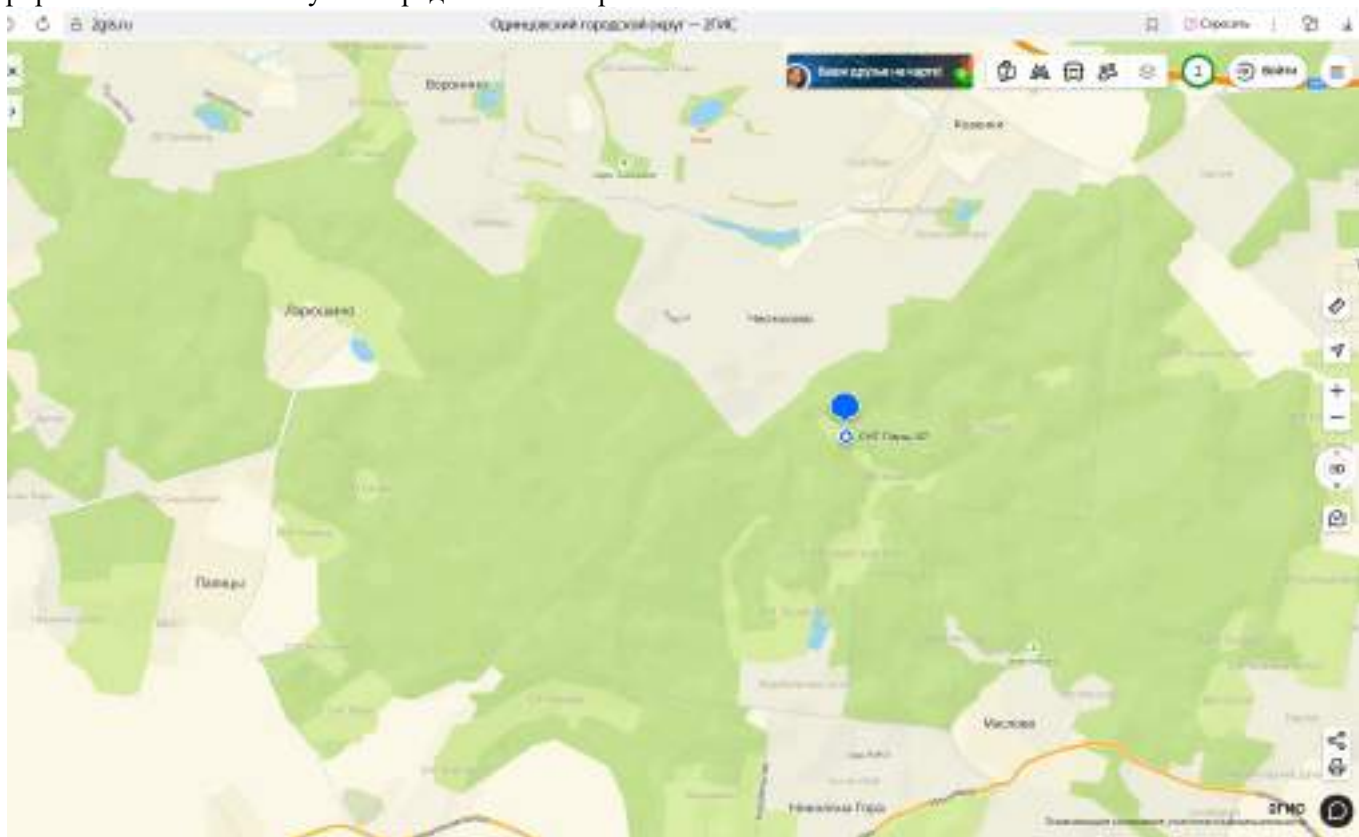


Рис. 1 - Местоположение объектов оценки по данным 2ГИС

³ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Маслово_\(Одинцовский_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Маслово_(Одинцовский_район))

⁴ Классификация типовых территориальных зон в пределах области приведена в соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости-2024» Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024 г., стр. 57, таблица 5, классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики).

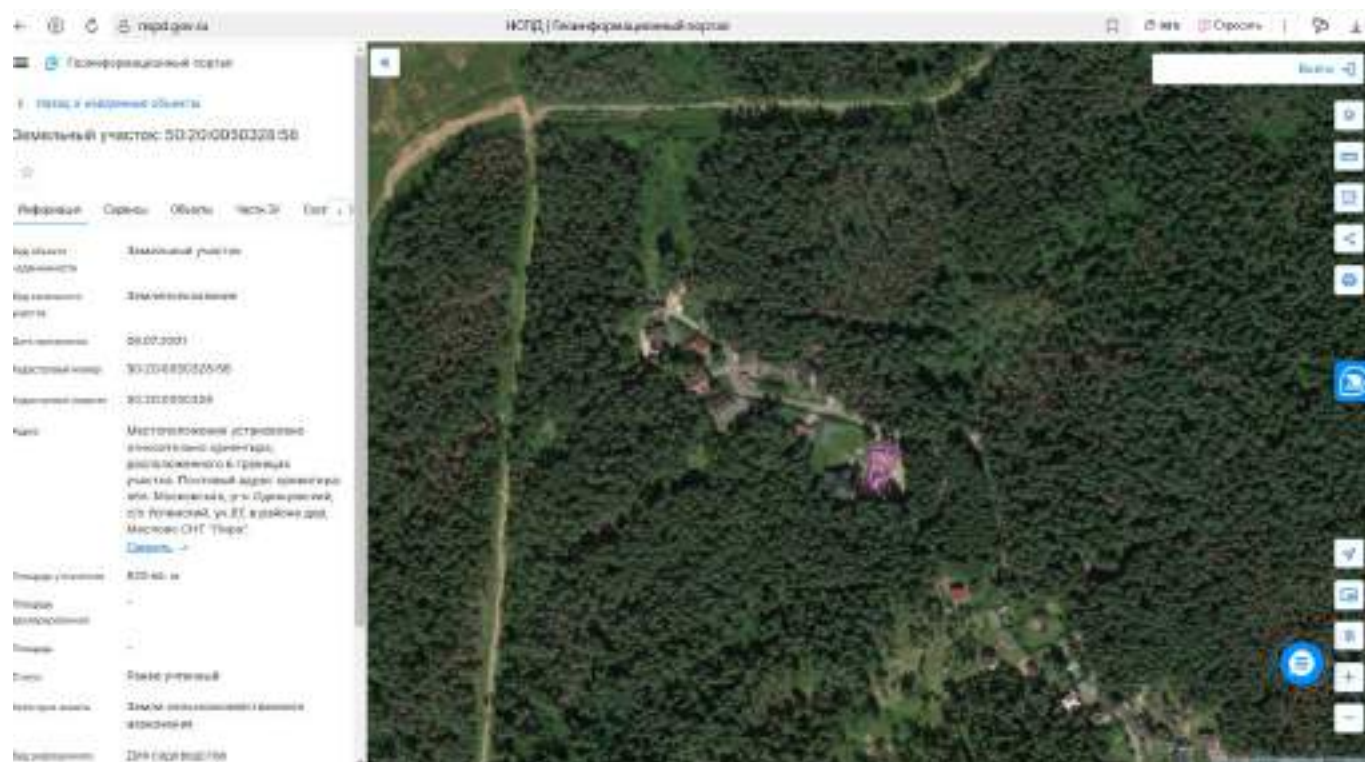


Рис. 2 – Местоположение объекта оценки (Земельный участок общей площадью 625 кв. м, кадастровый № 50:20:0050328:56, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 87, в районе дер. Маслово СНТ «Лира») по данным Публичной кадастровой карты

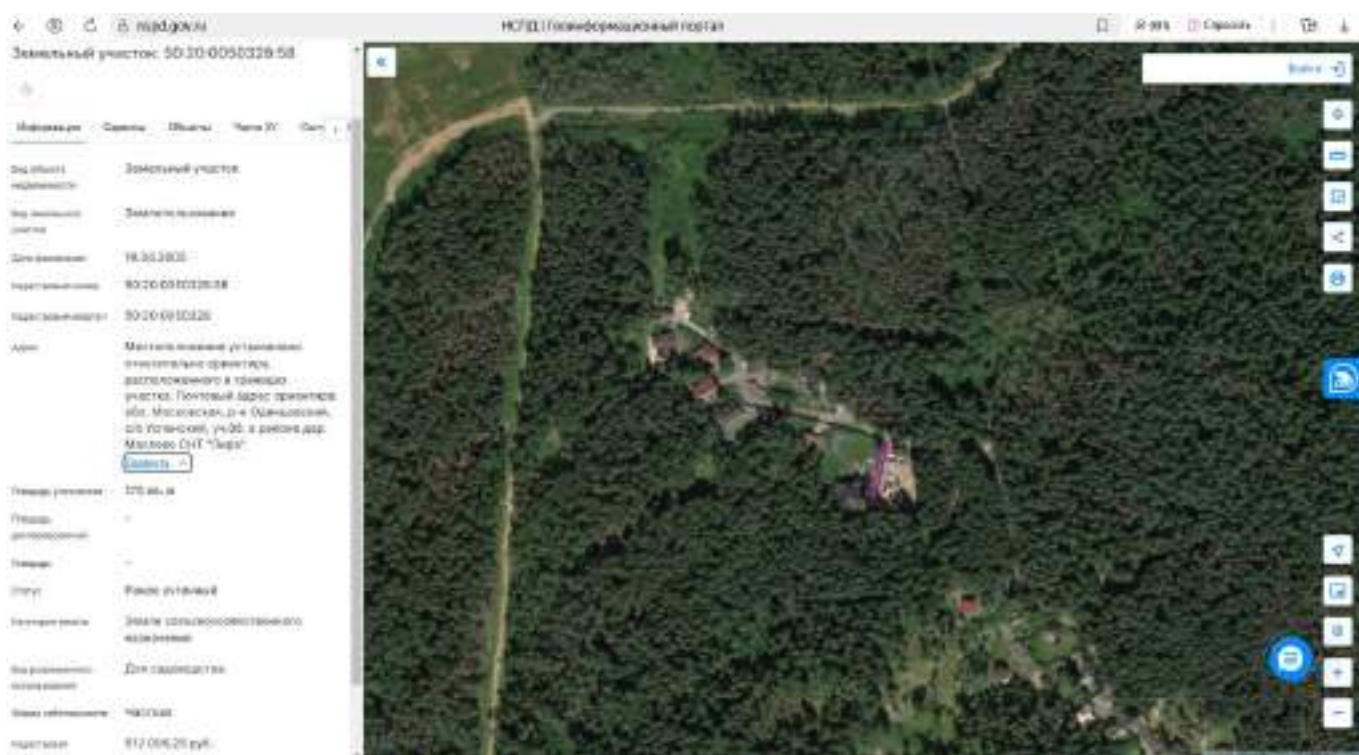


Рис. 3 – Местоположение объекта оценки (Земельный участок общей площадью 175 кв. м, кадастровый № 50:20:0050328:58, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 88, в районе дер. Маслово СНТ «Лира») по данным Публичной кадастровой карты

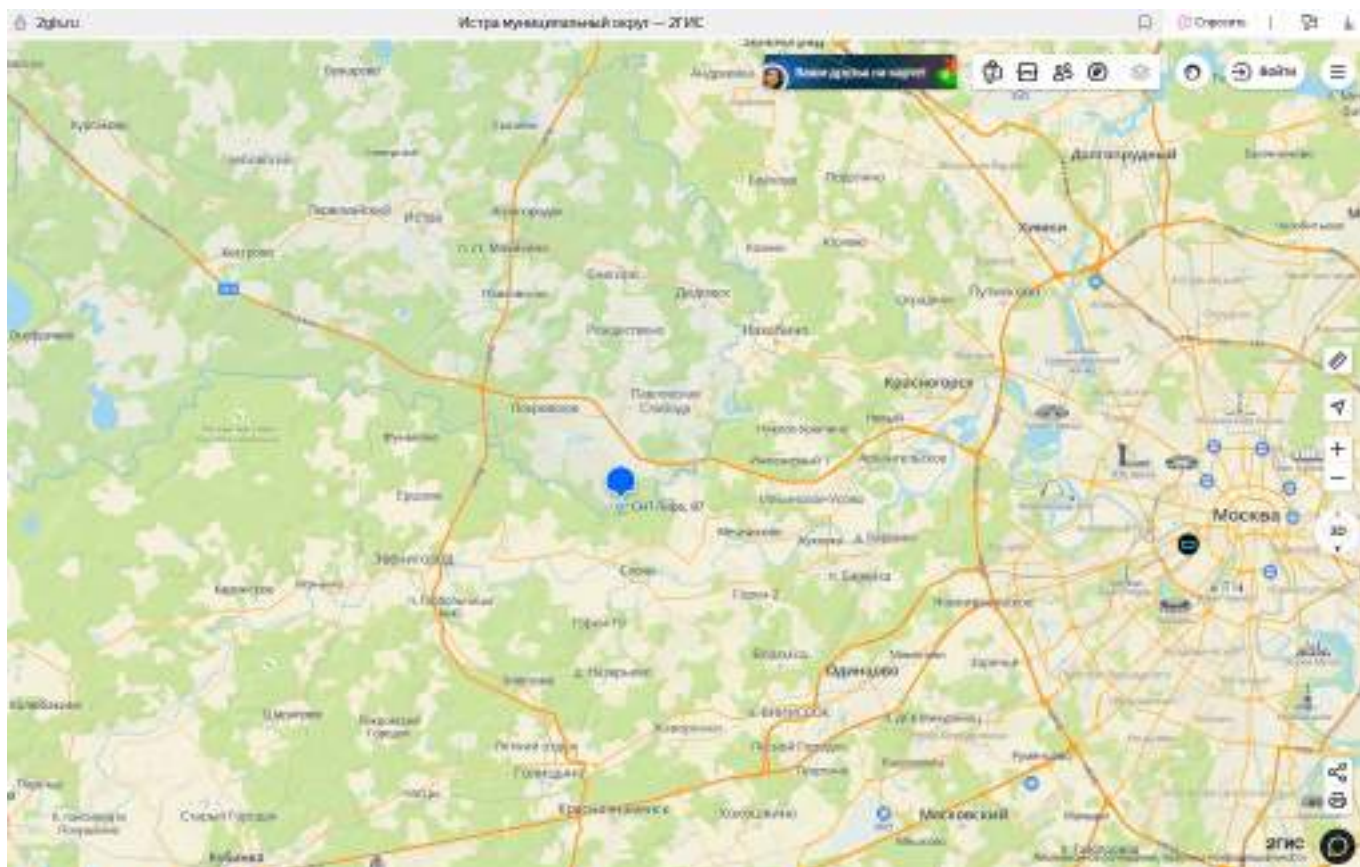


Рис. 4 - Местоположение объектов оценки по данным 2ГИС, укрупнено

2.2. Фотографии Объектов оценки





Внешний вид жилого дома

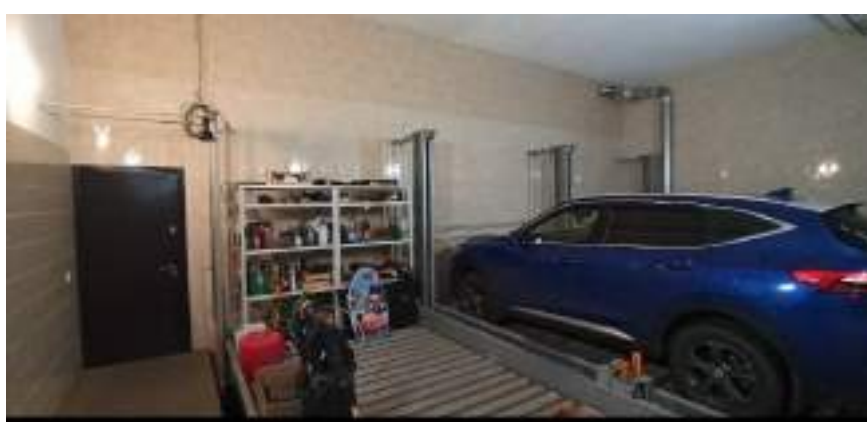


Придомовая территория

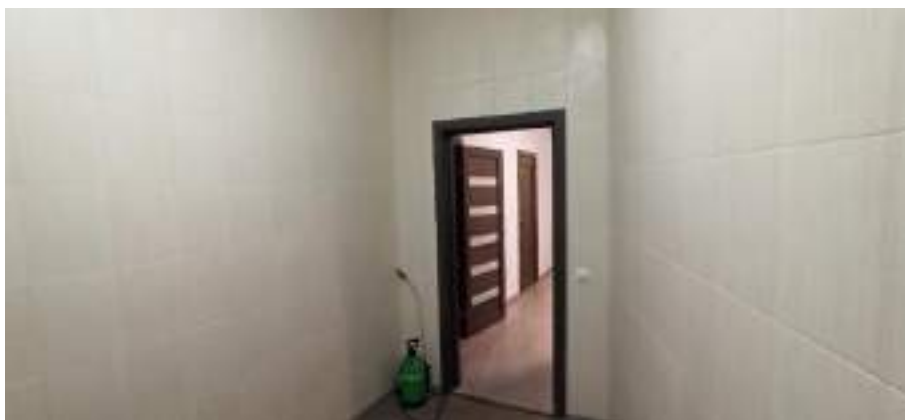
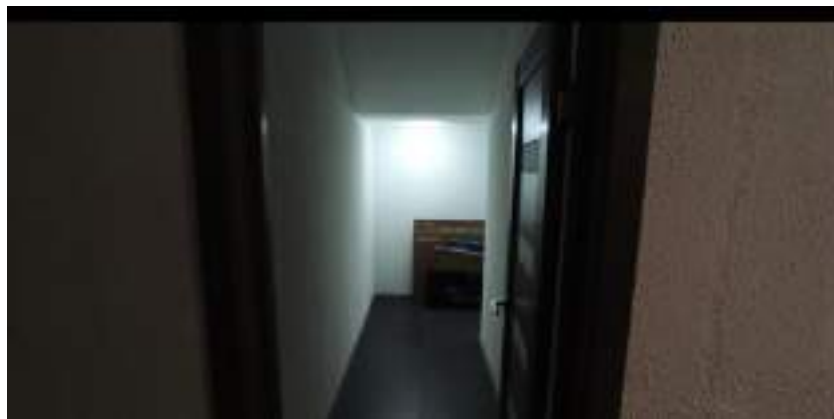


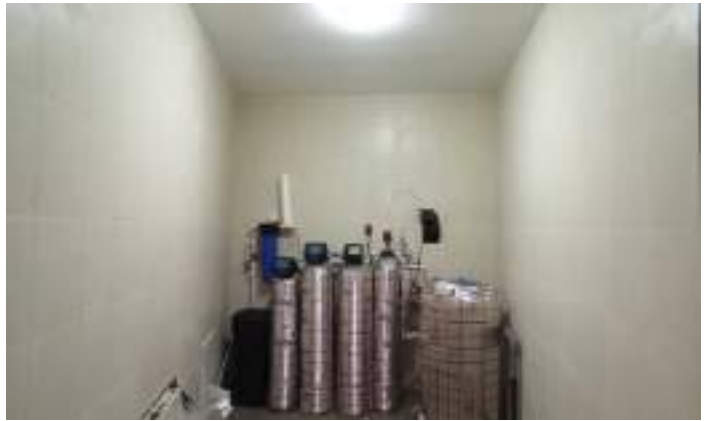
Часть лесного участка, прилегающего к жилому дому

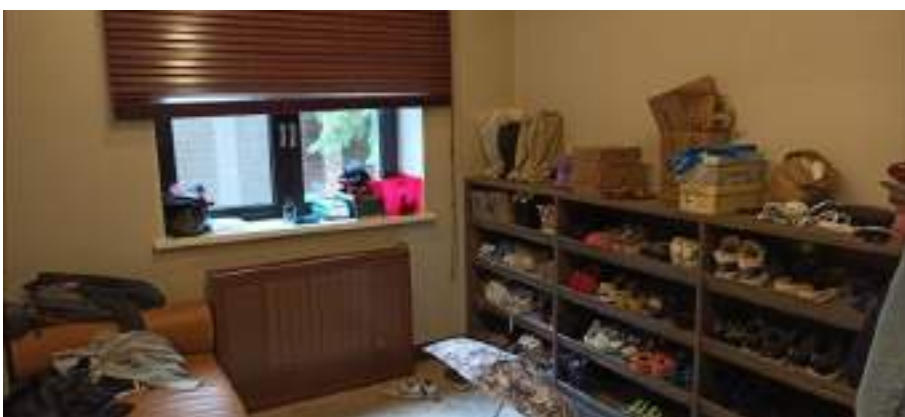


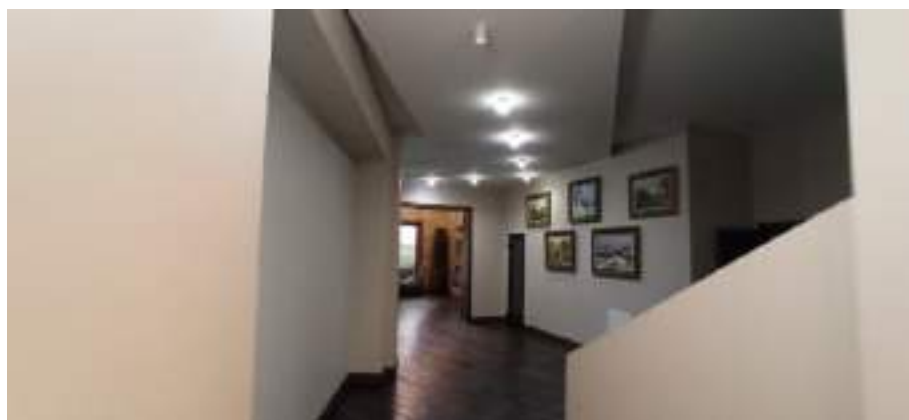






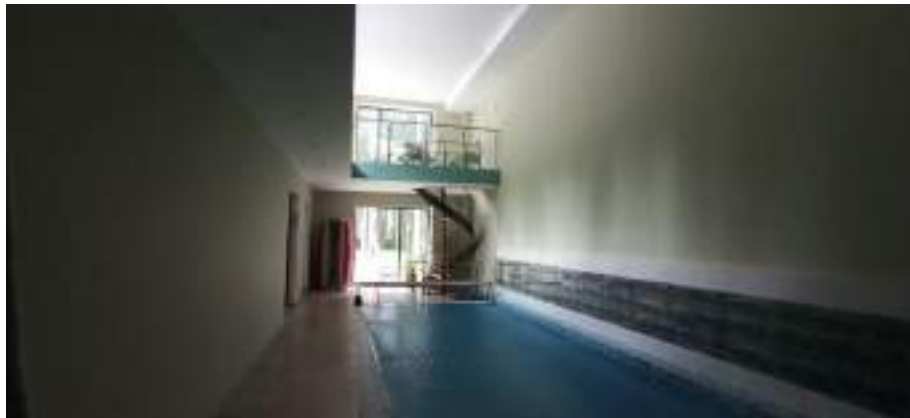


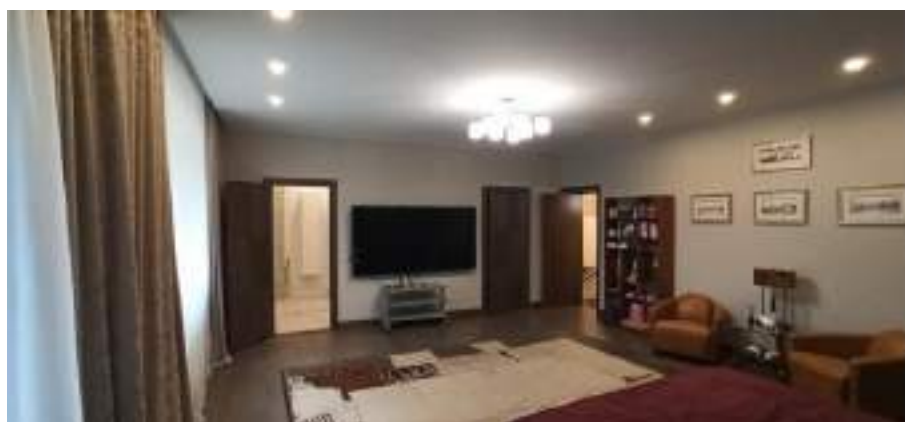


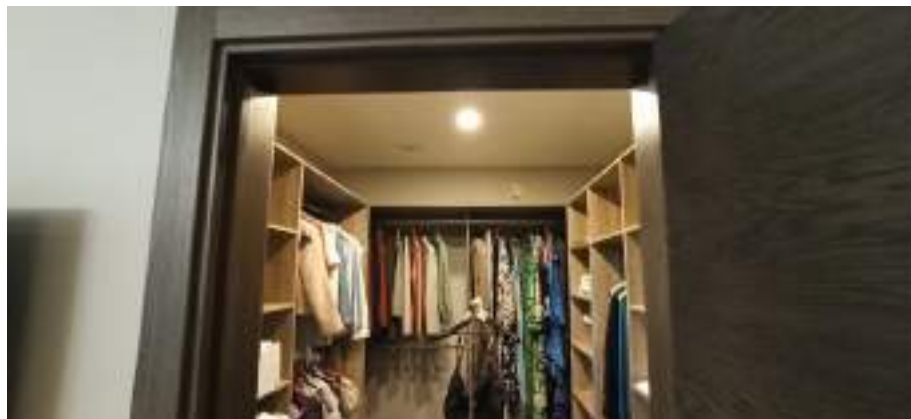






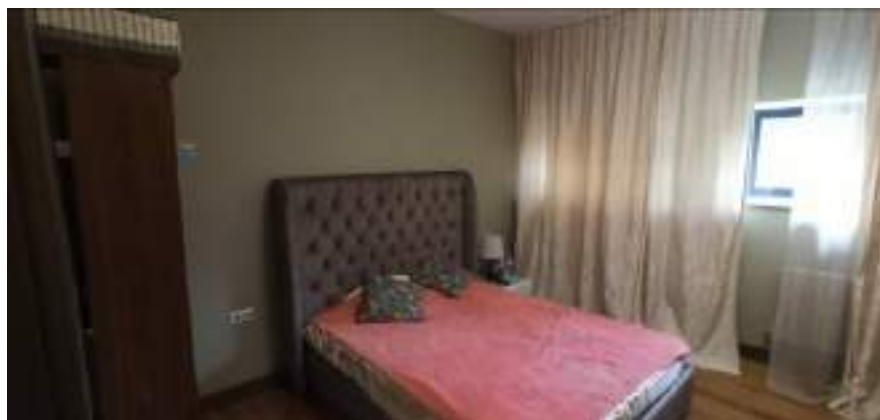
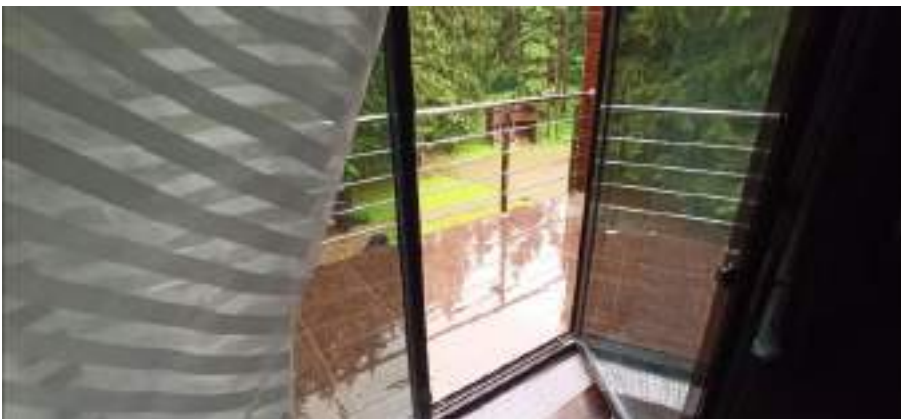


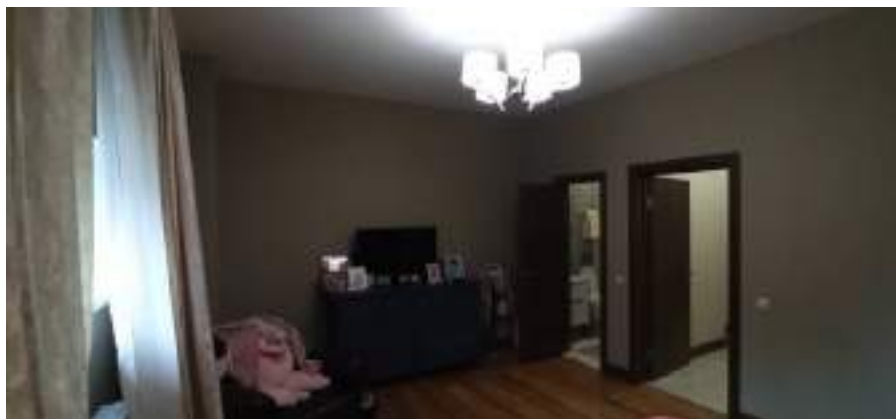












Внутренние помещения

2.3. Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии со ст. 6 ФСО № 7, **наиболее эффективное использование** (далее по тексту - НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ НЭИ позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

НЭИ объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Учитывая объемно-планировочные и конструктивные решения объектов оценки, а также физическую и юридическую возможность их эксплуатации, сделан вывод о наиболее эффективном использовании, совпадающим с его текущим/предполагаемым фактическим использованием: жилое.

ЧАСТЬ 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Основные положения проведения анализа рынка при определении рыночной стоимости объектов недвижимости

В соответствии с разделом 5 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации и Московской области на рынок оцениваемого объекта

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие.

Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Наиболее актуальным официальным документом, содержащим данные о фактической ситуации в экономике Российской Федерации, по состоянию на дату оценки является опубликованный на сайте Минэкономразвития Российской Федерации документ «О текущей ситуации в российской экономике. Апрель 2025 года»⁵ от 04 июня 2025 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2025 года рост ВВП ускорился до +1,9% г/г после +1,1% г/г в марте. С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +1,0% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2025 года составил +1,5% г/г.

2. Индекс промышленного производства в апреле вырос на +1,5% г/г после +0,8% г/г в марте. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,9% м/м SA. В апреле темпы роста промышленности выросли, прежде всего, за счёт улучшения динамики в добывающем секторе и росту производства в электроэнергетике.

Рост промышленного производства за четыре прошедших месяца 2025 года в целом составил +1,2% г/г.

3. Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2025 года ускорился до +8,7% г/г в реальном выражении после +4,9% г/г в IV квартале 2024 года (по полному кругу организаций). Общий объём инвестиций составил практически 7 трлн руб. (5,9 трлн руб. в I квартале 2024 года).

3.1. По видам основных фондов (полный круг организаций). Наибольший вклад в ускорение дал рост в строительном сегменте. Инвестиции в жилые здания и помещения выросли на +21,2% г/г (вклад +2,5 п.п.), а в нежилые здания и сооружения ускорился до +7,6% г/г (вклад +2,9 п.п.). Также важным драйвером стал рост вложений в машины и оборудование, которые выросли на +7,9% г/г (вклад +2,9 п.п.).

3.2. По отраслям экономики (крупные и средние организации). Основным источником роста инвестиций в отраслевом разрезе в I квартале 2025 года стала обрабатывающая промышленность – рост на +41,9%

⁵ https://www.economy.gov.ru/material/file/68eed9fd8334cdeb7d8ebd3c27724f31/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_aprel_2025_goda.pdf

г/г после +29,3% г/г кварталом ранее. Внутри обрабатывающего сектора рост в целом фронтальный. Наибольший вклад дали инвестиции в транспортное машиностроение (рост в 3,1 раза), химическое производство (+69,2% г/г), металлургическое производство (+36,7% г/г), нефтепереработка (+13,8% г/г).

В непроизводственном секторе значительный рост инвестиций наблюдался в розничной торговле – в I квартале рост на +69,3% г/г в основном за счёт инвестиций в сегменте Интернет-торговли (рост в 4,3 раза, а их доля от инвестиций всей розницы достигла 37%).

4. Рост объёма строительных работ в апреле ускорился до +7,9% г/г после +2,6% г/г в марте. Рост объёмов строительства за четыре месяца 2025 года в целом составил +7,2% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле увеличился на +1,4% г/г после роста на +1,6% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года выпуск увеличился на +1,6% г/г.

По предварительным данным Росстата, в апреле увеличилось производство мяса на +0,2% г/г после роста в марте на +1,2% г/г, молока – на +0,2% г/г после роста на +1,1% г/г и яиц – на +5,3% г/г после +3,9% г/г. За четыре месяца 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,9% г/г, яиц – на +4,1% г/г.

6. В апреле грузооборот транспорта увеличился на +1,6% г/г после -0,4% г/г месяцем ранее. По итогам четырёх месяцев 2025 года -0,1% г/г. Существенный вклад дало увеличение темпов роста в автомобильном транспорте (+9,3% г/г после +8,8% г/г).

7. Потребительская активность в целом стабилизировала рост на уровне около 2%.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,3% г/г после +2,0% г/г в марте. В целом рост потребительской активности за четыре месяца 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли⁶ в апреле ускорил рост до +1,9% г/г в реальном выражении после +1,3% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению⁷ в апреле выросли на +2,4% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За четыре месяца 2025 года показатель вырос на +2,6% г/г.

Рост оборота общественного питания в апреле составил +8,5% г/г после +8,0% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года прирост составил +7,5% г/г.

8. На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в предыдущем месяце – 2,3% рабочей силы. В марте 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +0,1% г/г против +3,2% г/г в феврале, номинальная – на +10,5% г/г против +13,6% г/г в феврале и составила 97 645 рублей. Такая динамика связана с переносом премиальных выплат за I квартал 2025 года на декабрь 2024 года (прежде всего, в нефтегазовом и финансовом секторах).

За I квартал 2025 года рост номинальной заработной платы составил +13,8% г/г, реальной – +3,4% г/г.

⁶ В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, а также по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящимся к субъектам малого предпринимательства внутригодовая динамика оборота розничной торговли за 2024 год была скорректирована в среднем на 0,5 п.п. вверх, а за январь-март 2025 года в среднем на 0,7 п.п. вниз.

⁷ В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных, динамика оборота платных услуг была скорректирована за март 2025 года на 0,8 п.п. вверх.

Таблица 3.2.1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр. 25	апр. 25	1 кв. 25	мар. 25	фев. 25	январь 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	1,6	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	5,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,6	1,4	1,7	1,8	1,4	2,1	-3,2	-6,6	-2,6	1,4	1,9	5,2	-8,3	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	7,2	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	5,2	12,1	13,7	7,3
Оптовая торговля	-2,1	-2,2	-2,1	-3,8	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	5,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,7	2,3	2,4	2,0	2,1	4,4	6,9	4,9	5,8	7,6	9,3	5,0	10,3	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,4	1,9	2,4	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	5,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,3
Платные услуги населению	2,6	2,4	2,7	2,9	2,2	2,9	3,3	3,0	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,9
Общественное питание	7,5	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	18,9	13,9	7,5
Грузооборот транспорта	-4,1	1,6	-0,7	-6,4	-2,9	1,2	0,5	0,9	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,6	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,2	-0,8	0,8	-1,1	-1,3	4,3	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	6,7	6,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,6	1,9	6,7
Промышленное производство	1,2	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,0	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,3
Обрабатывающие производства	4,2	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	5,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	16,1	16,2 9,7*	10,1	10,3	10,1	9,9	9,6	9,0	8,9	8,3	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,4	11,9
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	7,0	2,7	5,4	5,9	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	2,1	-11,1	6,8	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,8	5,9	5,4	7,4	9,2	8,8	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,3	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	-	-	92 305	97 045	89 646	88 901	89 009	109 623	85 091	86 495	90 582	74 854	85 664	70 539	73 534	96 775	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	13,8	10,5	13,0	17,1	19,0	16,6	17,0	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,5	8,1	6,4	6,5	8,5	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	9,1	-0,1	0,4	0,0	0,0	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,6	75,9	75,3	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,8	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,9	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,9	73,6	73,5	73,5	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,7	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-18,3	-16,8
млн чел.	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,8	1,9	1,6	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,5	61,3	61,4	61,3	61,1	61,3	61,5	61,3	61,4	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,8	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,6	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчеты Микрорегионального центра

* В апреле 2025 г. / по состоянию на 2 июня 2025 г.

Таблица 3.2.2 Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соответствующему периоду предыдущего года	янв.- апр.25	апр.25	1 кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,2	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	6,7
Добыча полезных ископаемых	-0,0	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,9	-1,8	0,9	-1,0	-0,3	-1,8	8,8	-5,1	1,0
добыча угля	3,6	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,6	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	3,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-5,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	8,1	-0,0	-4,6	4,0	3,4	8,1	8,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающее производство	4,2	3,0	4,7	4,8	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,0	9,0	9,7	9,1	12,3	11,4	1,6	8,3
пищевая промышленность, в т.ч.	-1,0	-6,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
пищевые продукты	-0,4	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	3,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-0,0	-0,2	-0,8	-0,1	-11,3	0,0	8,4	8,3	10,1	4,6	10,1	1,1	1,5	-2,5	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	1,8	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,0	-3,6	-6,3	-10,0	-21,0	-11,5	15,1	-5,2	-0,0
текстильная промышленность, в т.ч.	-3,3	-4,2	-2,9	-4,5	-6,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,9	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
текстильные изделия	3,2	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,8	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-2,6	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-8,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	5,1
кожа и изделия из нее	-17,9	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	16,1	16,0	8,6	7,3
древеснообрабатывающий комплекс, в т.ч.	-1,4	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,8	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,8	0,8	-1,1	-3,0	-1,4	-8,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,9	8,9	12,9	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,8	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	8,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-6,0	-14,5	-2,0	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,5	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-8,6
химический комплекс, в т.ч.	4,9	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	9,0	3,9	3,9	9,9	4,9	9,7	8,9	7,8	-6,1	-9,3
химические вещества и химические продукты	3,4	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	2,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	17,3	15,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	8,3
различные и пластмассовые изделия	-1,6	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	6,2
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-6,8	-6,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-4,7	1,9
металлургический комплекс, в т.ч.	0,7	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,6	18,2	6,7	5,6	19,0	14,2	6,4	2,7
металлургия	-4,1	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	6,1	-0,5	3,0	1,6	1,8	7,8	1,5	-0,8
комплекс металлургических изделий	15,5	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	16,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс, в т.ч.	11,7	9,2	13,0	10,9	13,4	15,6	19,5	20,6	16,2	17,7	25,6	25,9	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
компьютеры, электроника, оптика	14,0	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	25,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	59,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование, машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	0,0	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	8,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,8	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
автомобильные, тракторные, сельскохозяйственные, летательные аппараты и полетные аппараты	-1,5	-4,9	-0,2	-0,5	-3,1	15,5	-2,7	-0,9	-0,2	-4,9	4,9	6,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
прочие транспортные средства и оборудование	-10,8	-14,6	-6,5	-12,7	-6,4	-5,5	14,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	62,7	55,8	-34,2	-44,2
прочие производители, в т.ч.	6,1	3,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	9,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
изделия	-1,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-3,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,7	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	11,1	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,6	3,4	15,8	3,5	-2,7	-3,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-8,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-8,5	-0,6	6,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,8	-3,3	-8,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	6,7	1,9	0,3	8,6	4,9	-8,8	-6,3	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Наиболее актуальным официальным документом, содержащим данные об инфляции в Российской Федерации за отчетный месяц, по состоянию на дату оценки является опубликованный на сайте Минэкономразвития Российской Федерации⁸ документ «О текущей ценовой ситуации. 18 июня 2025 г.».

Потребительская инфляция с 10 по 16 июня.

На неделе с 10 по 16 июня 2025 года инфляция составила 0,04% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,06% н/н. Удешевление плодоовощной продукции сохранилось (-0,2% н/н). Снизились цены на картофель (-0,8% н/н), продолжилось снижение цен на помидоры (-1,7% н/н), на огурцы цены изменились на 1,4% н/н. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен составили 0,08% н/н. Ускорило снижение цен на баранину (до -0,7% н/н), темпы роста цен на мясо кур и говядину сохранились на уровне предыдущей недели (0,4% н/н и 0,1% н/н соответственно). Цены на молоко и молочную продукцию изменились на 0,1% н/н, как и недель

⁸ https://www.economy.gov.ru/material/file/315bc3df769e33330a33f5ff2da9f831/o_tekushchey_cenovoy_situacii_18_iyunya_2025_goda.pdf

ранее. Снизилась темпы роста цен на хлеб (до 0,1% н/н). Подешевело масло подсолнечное (-0,1% н/н), продолжилось снижение цен на масло сливочное (-0,3% н/н), сахар (-0,3% н/н) и яйца (-1,9% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены снизились (-0,05% н/н). Подешевели электро- и бытовые приборы (-0,7% н/н), а также одежда и обувь. Отсутствовал рост цен и на импортные, и на отечественные легковые автомобили (0,0%). Цены на медикаменты и строительные материалы изменились на 0,1% н/н и 0,2% н/н соответственно. На бензин рост цен практически сохранился на уровне предыдущей недели (0,1% н/н), удорожание дизельного топлива приостановилось (0,0% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 10 по 16 июня рост цен составил 0,09% н/н. На отчетной неделе цены на услуги гостиниц изменились на 0,4% н/н. Снизилась цены на услуги санаториев (-0,1% н/н). На бытовые услуги темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н), на услуги по восстановлению зуба пломбой – снизились до 0,1% н/н.

Таблица 3.2.3. О потребительской инфляции с 10 по 16 июня (Росстат)

	2025 год по 16 июня						2024 год
	д/г	с начала месяца	10 - 16 июня	3 - 9 июня	с начала года	май (н/н)	апрель (н/н)
Индекс потребительских цен	9,59	0,08	0,04	0,03	3,64	0,43	0,64
Продовольственные товары	12,16	0,05	0,06	-0,01	4,52	0,26	0,63
- без продовольственной продукции	11,33	0,15	0,08	0,04	4,58	0,60	0,43
- продовольственная продукция	17,28	-1,09	-0,20	-0,01	3,60	-1,96	2,02
Непродовольственные товары	4,83	-0,02	-0,05	0,02	0,60	-0,13	0,29
- без бензина	3,57	-0,06	-0,07	0,01	0,27	-0,19	0,17
- бензин автомобильный	11,63	0,21	0,11	0,07	2,82	0,29	1,15
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	11,84	0,24	0,09	0,07	4,55	0,59	0,58

Общая политическая обстановка в Российской Федерации по состоянию на дату оценки стабильна: по итогам выборов, прошедших 15-17 марта 2024 года, Владимир Владимирович Путин был переизбран на пост Президента Российской Федерации со сроком полномочий на 6 лет.

Федеральное собрание состоит из двух палат: Государственной думы и Совета Федерации. Государственная дума избирается на конституционно установленный срок - 5 лет (с 2021 года), а Совет Федерации установленного срока своей легислатуры не имеет, но при этом члены Совета Федерации - представители от субъектов Российской Федерации наделяется полномочиями на срок полномочий соответствующего органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Наиболее актуальными официальными документами, содержащими данные о фактической ситуации в экономике Московской области, по состоянию на дату оценки являются опубликованные на сайте Министерства экономики и финансов Московской области документы «Информация о социально-экономическом развитии Московской области за январь-март 2025 года» от 06 июня 2025 года, «Социально-экономическое развитие Московской области в 1 квартале 2025 года» от 06 июня 2025 года.⁹

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 кам-

⁹ <https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye>

ня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в I квартале 2025 года составил 4,8 млрд рублей.

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. 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. 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%.

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 кру-

гу 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%.

Таблица 3.2.4 Социально-экономическое развитие Московской области

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	в % к соответ. уровню предыдущего года		
	ЯНУАРИЙ-МАРТ 2025 ГОДА	ЯНУАРИЙ-МАРТ 2024 ГОДА	ЯНУАРИЙ-МАРТ 2023 ГОДА
Индекс промышленного производства	102,9	116	105,2
Специальный индекс обрабатывающих производств	103,2	118,1	105,7
Строительство	116,5	91,8	104,1
Инвестиции (ФОП и т.)	99,6	110,6	103,6
Розничная торговля	87,8	113,8	101,9
Платные услуги	101,8	104,3	102,1
Зарплата (интер-факторы) Средняя (рубль)	113,7 71 090	120,9 87 444,5	119,1 86 716,7
Реальная зарплата (интер-факторы)	100,4	112,9	108,2
Уровень безработицы по МОТ, % к численности рабочей силы (в возрасте 15 лет и старше), (в среднем за период)	2,9	1,9	1,5

Общая политическая обстановка в Московской области по состоянию на дату оценки стабильна: Андрей Юрьевич Воробьев вступил в должность губернатора Московской области 14 сентября 2023 года, со сроком полномочий на 5 лет.

Московская областная Дума — представительный орган законодательной власти Московской области. Состоит из 50 депутатов, избираемых населением края на муниципальных выборах сроком на 5 лет (с 2021 года).

По состоянию на дату оценки рынок недвижимости в России испытывает влияние неопределенности, вызванной специальной военной операцией на территории Украины и масштабными санкциями, наложенными коллективным Западом на экономику и финансовую систему России. Наблюдается резкое увеличение волатильности на валютном рынке, скачок учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих.

Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Рынки недвижимости инерционны в реакциях на макроэкономические возмущения, в силу чего всегда наблюдается период снижения активности субъектов на рынке и преобладания настроений выжидания. Количественные оценки влияния кризиса на основные показатели рынка недвижимости не могут быть надежно получены, пока рынок не среагирует на возмущение.

В связи с этим, Оценщик считает необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка. Риски, связанные с повышенной неопределенностью, должна учитываться при принятии решений. Также следует понимать, что рекомендованный Федеральным законом шестимесячный срок применения результата отчета рассчитан на обычные, невозмущенные условия рынка.

В периоды быстрых изменений рыночной ситуации и повышенной неопределенности текущего состояния рынка, а также перспектив его развития, использование результата оценки по мере удаления от даты оценки в течение рекомендованного законом периода также несет дополнительные риски, которые должны приниматься во внимание пользователями отчета при принятии решений.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ фактических данных о ценах предложений в сегменте

В рамках данного Отчета проведено исследование сегмента рынка, к которому относится объект оценки: загородная жилая недвижимость/индивидуальные жилые дома Московской области, с учетом результатов аналитического исследования рынка загородной недвижимости Московской области¹⁰, составленного экспертами Аналитического центра Домклик.

Согласно исследованию¹¹ на рынке загородной недвижимости Подмосковья сегодня можно выделить два сегмента с разнонаправленными тенденциями:

1. Рост стоимости загородного жилья в среднем ценовом сегменте. Так, во всех рассмотренных городах, где преобладают дома средней ценовой категории, наблюдается увеличение цен. Наиболее заметный рост стоимости кв. м зафиксирован в Богородском (+17%), Дмитрове (+16%), Наро-Фоминске (+15%), Раменском (+13%) и в Воскресенске (+12%). В то же время в Домодедово и Чехове рост цен оказался более умеренным и составил до 6%.

2. Увеличение стоимости элитной загородной недвижимости существенно превышает рост в среднем ценовом сегменте. Так, в городах, где в основном представлены дома премиум-класса, такие как Одинцово, Красногорск и Истра, стоимость кв. м выросла на 55%, 58% и 44% соответственно.

3. Сокращение объема предложения в среднем ценовом сегменте. Среди выделенных городов наибольшее снижение количества выставленных лотов зафиксировано в Дмитрове (-30%), Наро-Фоминске (-26%), Воскресенске (-26%), Раменском (-22%), Домодедово (-18%) и Чехове (-16%).

4. Рост объема предложения в премиальном сегменте. В городах с высокой концентрацией дорогой недвижимости, таких как Одинцово, Истра и Красногорск, количество предложений о продаже домов увеличилось на 18%, 13% и 7% соответственно.

Так, в среднем ценовом сегменте наблюдается сокращение количества выставленных объектов при умеренном росте цен, тогда как в премиальном сегменте фиксируется как увеличение объемов предложения, так и значительный рост стоимости. Вкупе это привело к заметному увеличению медианной цены предложения по Московской области: на 15% до 95,2 тыс. рублей за кв.

Результаты исследования представлены в виде тепловой карты стоимости стандартного загородного дома (произведение медианной стоимости кв. м и стандартной площади дома – 150 кв. м) для каждого населенного пункта в Московской области (рисунок 3.3.1)

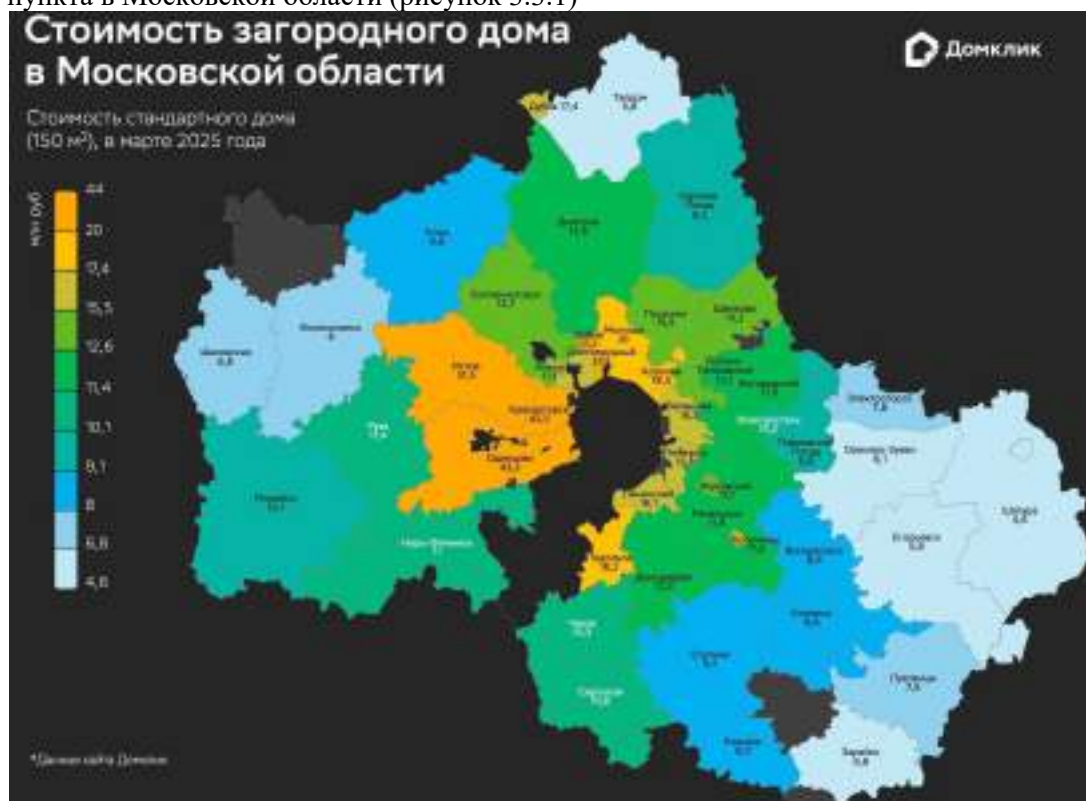


Рисунок 3.3.1. Стоимость загородного дома в Московской области в марте 2025 года¹²

¹⁰ В рамках исследования были рассмотрены объявления о продаже загородных домов на сайте Домклик, актуальные на середину марта 2025 года. Для каждого населенного пункта в Московской области аналитики рассчитали стоимость стандартного загородного дома (произведение медианной стоимости кв. м и стандартной площади дома – 150 кв. м).

¹¹ https://blog.domclick.ru/novosti/post/za-god-cena-zagorodnogo-doma-v-podmoskove-velichilas-na-15-issledovanie?utm_referrer=https%3A%2F%2Fvandex.ru%2F

По стоимости загородной недвижимости с большим отрывом лидируют города, расположенные на не-
большом расстоянии в западном направлении от столицы. Это прежде всего Одинцово, Красногорск и Ист-
ра. Стандартный дом (площадью 150 кв. м) обойдется покупателю в 43,3 млн рублей, 42,5 млн рублей и в
31,5 млн рублей соответственно.

Дома на севере и северо-востоке Московской области также отличаются высокими ценами. К наиболее
дорогостоящим городам относятся Долгопрудный (стоимость дома площадью 150 кв. м — 22,9 млн руб-
лей), Лобня (21,2 млн рублей), Мытищи (20 млн рублей) и Королёв (18,3 млн рублей).

Третьим направлением, где находится наиболее дорогостоящая загородная недвижимость, является
юго-восточная часть Подмосквья. Здесь выделяются Подольск, Бронницы, Балашиха, Ленинский и Лю-
берцы: цена за дом площадью 150 кв. м составит 16-18 млн рублей.

Аналитики Домклик отмечают, что высокая стоимость объектов в выделенных городах обусловлена
следующими факторами:

- Удобное расположение: близость к Москве, транспортная доступность, экологическая обстановка;
- Развитая инфраструктура: наличие медицинских и образовательных учреждений, магазинов и ресто-
ранов, развитость дорожной сети и инженерных коммуникаций;
- Престиж локации и качество объектов.

Согласно статистике актуальных объявлений, наиболее бюджетные предложения по покупке дома рас-
положены на востоке Московской области – в городах Шатура, Егорьевск и Орехово-Зуево. Выделяется
также город на севере Подмосквья — Талдом. Цена стандартного дома (площадью 150 кв. м) составит 5-6
млн рублей.

Основная причина относительно низкой стоимости заключается в значительном расстоянии от област-
ного центра. Так, например, дорога от Егорьевска до Москвы занимает около 4 часов езды на автомобиле.
Кроме того, класс предлагаемого жилья и инфраструктура уступает домам из ближнего Подмосквья.

Подмосковье — самый активно застраиваемый индивидуальными домами регион России. По данным
Росстата, за 11 месяцев 2024 года здесь было введено в эксплуатацию 7,9 млн кв. м частного жилья. Это
вдвое больше, чем у ближайшего конкурента (Краснодарского края), и почти на 15% больше, чем за анало-
гичный период прошлого года. Если метры перевести в дома, то за неполный 2024 год получится около 50
тыс. объектов, сообщил Росреестр, хотя в последние месяцы фиксируется существенный спад показателей.

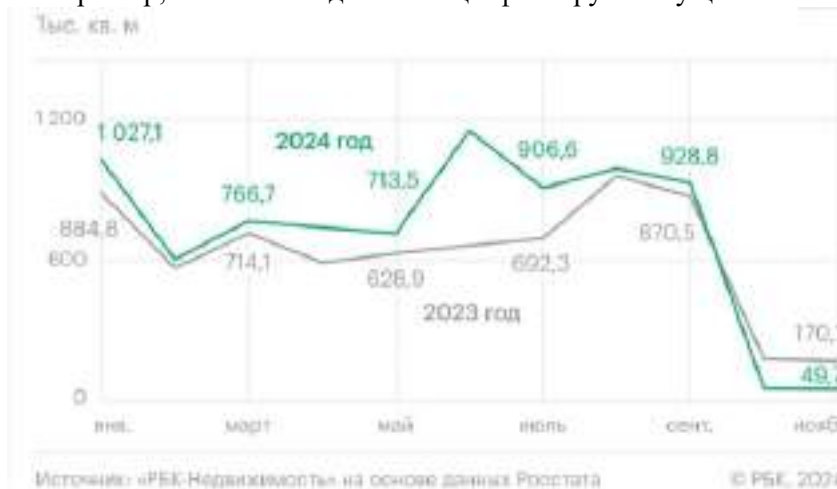


Рисунок 3.3.2. Динамика ввода ИЖС в Московской области

С начала 2024 года средние цены на первичную загородную недвижимость Подмосквья снизились
примерно на 4%, хотя ценовая коррекция отличается в зависимости от сегмента, сообщают в «Инкоме».

На 6% подешевели земельные участки, которые продаются без обязательного подряда на строительство
частных домов. С начала года цены на такие предложения снизились со средних 3,4 млн руб. до 3,2 млн
руб.

На 3% снизились цены на участки с подрядом на строительство и готовые коттеджи от застройщи-
ков — с 25,5 млн руб. до 24,8 млн руб.¹³

На сегодняшний день первичный рынок загородной недвижимости в Московском регионе представлен
современными коттеджными поселками разного класса. Наибольший интерес и девелоперов, и покупателей
сосредоточен в доступных ценовых сегментах: эконом-класса (его доля на начало зимы — около 75%, по

¹² Карта стоимости загородного дома для Московской области. Для каждого населенного пункта была посчитана медианная стоимость кв. м, после чего
полученное значение умножалось на площадь стандартного загородного дома (150 кв. м). Данные основаны на анализе объявлений на портале Домклик,
актуальных на март 2025 года.

¹³ <https://realty.rbc.ru/news/6763d1599a7947221fa37349?from=copy>

данным «Инком-Недвижимость») и комфорт-класса (около 18%). На бизнес-класс приходится только около 5% всего предложения. Если смотреть в разрезе форматов, то наибольшее предложение на первичном загородном рынке занимают участки без подряда – около 85% (данные «Инком-Недвижимость»). Это земельный участок, на котором владелец может построить дом на свой вкус. Коттеджи и участки с подрядом, на которых необходимо построить дом в соответствии с оговоренными застройщиком характеристиками, – около 15%. Таунхаусы – в аутсайдерах, на такие объекты приходится чуть более 1% от общего предложения.¹⁴

На вторичном рынке загородной недвижимости Московской области весной 2025 года экспонируется 58,89 тысячи дач, они занимают самую большую долю предложения — 63%, выяснили аналитики «ИНКОМ-Недвижимости». Еще 29% приходится на участки (26,85 тысячи), 7% — на коттеджи (6,19 тысячи), 1% — на доли в частных домах (1 тысяча предложений).

По сравнению с весной прошлого года объем предложения на рынке загородной недвижимости Подмосковья уменьшился на 32%. Количество дач на продажу снизилось на 31%, число участков — на 35%, а коттеджей — на 33,5%.

Интересные и качественные объекты очень востребованы, они быстро раскупаются и уходят с рынка, а новые не прибавляются, объясняет ситуацию начальник отдела направления «Загородная недвижимость» Татьяна Максимова. По ее словам, люди предпочитают переждать нестабильные времена, а многие переключаются на аренду, которая может приносить неплохой доход.

Больше всего объявлений о продаже дач, участков и коттеджей можно найти в Одинцовском городском округе (10% в общем составе), Домодедове (7%), Истре (6%), Раменском (5%) и Солнечногорске (5%) — совокупно здесь представлена треть экспозиции.

По данным «ИНКОМ-Недвижимости», дачи сейчас выставляются на продажу по цене в среднем 10,38 млн рублей против 9,53 млн год назад (+9% к прошлой весне); медианная стоимость участков находится на уровне 2,42 млн рублей (+36%); среднестатистический коттедж оценивается в 26,33 млн рублей (–6%).¹⁵

Согласно статистическим данным сервиса Restate.ru за период 20 июня 2024 – 10 июня 2025 гг. средние удельные цены предложения на объекты (дачи, коттеджи, загородные дома) выросли на 4,4% (+817 139 руб. за объект), прирост стоимости по земельным участкам в соответствующем периоде составил 10,9 % (+48 476 руб. за сотку).

На рисунках 3.3.3 – 3.3.4 представлены цены на объекты (дачи, коттеджи, загородные дома), земельные участки, расположенные в Московской области, в динамике.

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Дачи, коттеджи, загородные дома. Дома. Продажа. Цена за объект

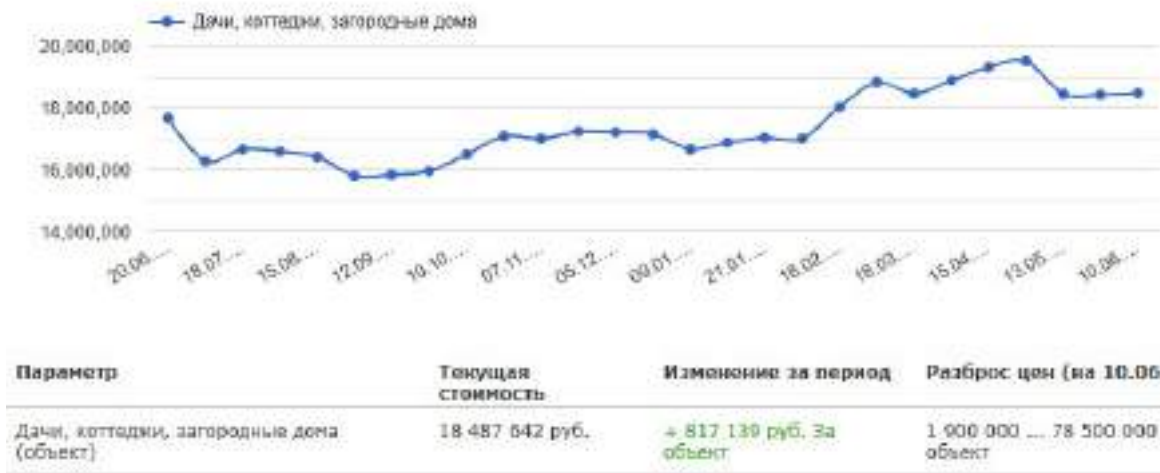


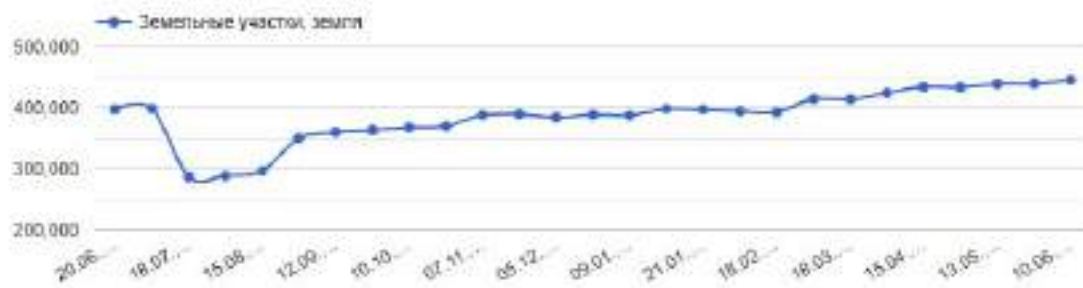
Рисунок 3.3.3. Динамика цен на объекты (дачи, коттеджи, загородные дома) в Московской области за период 20 июня 2024 – 10 июня 2025 гг. по статистическим данным сервиса Restate.ru¹⁶

¹⁴ <https://xn--b1agapfwapgc1.xn--p1ai/ryнок-zagorodnoj-nedvizhimosti-ryнок-moskvy-2025-k-chemu-gotovitsja-pokupateljam/>

¹⁵ <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=11013421>

¹⁶ <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-domov/>

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Земельные участки, земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.06.2025)
Земельные участки, земля (сотка)	445 739 руб.	+ 48 476 руб. За сотку	413 000 ... 60 000 000 руб. за объект

Рисунок 3.3.4. Динамика цен на земельные участки в Московской области за период 20 июня 2024 – 10 июня 2025 гг. по статистическим данным сервиса Restate.ru¹⁷

Стоимость объекта (дачи, коттеджа, загородного дома) на рынке достаточно высока, она может достигать 78 млн. руб. при достаточно широком ценовом диапазоне (2,0 – 78,0 млн. руб), разброс цен на земельный участок составляет 0,4 – 60,0 млн. руб.

Также в рамках данного Отчета проведено исследование более узкого сегмента рынка, к которому относится объект оценки: коттеджи общей площадью от 750 кв. м. на лесном участке/участке, граничащим с лесом, расположенные в Московской области по западному направлению от МКАД на удалении $\approx$ 20 км от МКАД (**в коттеджных поселках в районе дер. Маслово, дер. Чесноково**).

Из анализа исключены объекты без отделки/требующие ремонта. Данные о выявленных объектах с достоверно установленным соответствием критериям отбора представлены в таблице 3.3.1.

¹⁷ <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

Таблица 3.3.1. Анализ цен предложения в анализируемом сегменте рынка

Расположение объекта	Текст объявления	Источник информации, дата объявления	Цена предложения, руб.	Площадь общая, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Применимость в расчетах
Дом и земельный участок (24 сот.), расположенные по адресу: Московская обл., Одинцовский г.о., кооператив индивидуальных застройщиков Корабельные Сосны	Лот: 23662. Двухэтажный кирпичный особняк площадью 1000 кв.м. ждет своих будущих владельцев. Интерьер дома выполнен с применением дорогих изысканных материалов, в одном из самых желанных стилей для загородных особняков - английском. В нем совмещается все: и тонкий вкус, и отменное качество, и домашность обстановки, и вековые традиции. Первый этаж представлен большим холлом, просторной гостиной со вторым светом, столовой зоной с кухней, гардеробной. Также здесь вас ждет тренажерный зал, бильярдная, кинотеатр, сауна и комната отдыха. На этом этаже находится и терраса. Второй этаж отдан под зону отдыха, здесь расположена спальня с гардеробной и санузлом, еще три спальни, кабинет и еще одна терраса. Придомовая территория благоустроена, на участке размером 24 сотки выполнены ландшафтные работы, высажены деревья, есть беседка и зона барбекю. Это уединенное место граничит с лесом и озером.	28 мая 2025г., https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1000_m_na_uchastke_24_sot._2236275927?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJiTU1NdltYmx1Z01kQkdIj9BFxRnz8AAAA	249 000 000,00	1 000,00	249 000,00	дубль-объявление согласно фотографиям из объявления
Дом и земельный участок (54 сот.), расположенные по адресу: Московская обл., Одинцовский г.о., кооператив индивидуальных застройщиков Корабельные Сосны	ID 4481 Уютный дом в КП "Корабельные сосны". В доме есть все для комфортного проживания. Просторная гостиная с камином, домашний кинотеатр, бассейн. Поселок «Корабельные Сосны» находится в 23 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе в центре Николиной Горы. На 35 домов приходится: спорткомплекс, магазин, кафе и детская площадка. Все дома подключены к централизованным системам коммуникаций и очистным сооружениям, оснащены системами кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляцией, автономными отопительными системами. Неподалеку протекает Москва-река. Ограда поселка оснащена системами сигнализации и видеонаблюдения, управляемыми с центрального пульта. Строгая пропускная система. Первый этаж: холл, зал, столовая, кухня + летняя кухня, спортивный зал, кинозал с баром, камин, сауна и джакузи, три сан узла, большая терраса. Библиотека-кабинет с выходом на верхнюю террасу. Второй этаж: пять спален, 3 ванные комнаты.	10 июня 2025г., https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1100_m_na_uchastke_54_sot._7209981337?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJjZGl1czUwQWdwR05DTG5FIj98qgFOj8AAAA	210 000 000,00	1 100,00	190 909,09	Не применялся в расчетах, площадь ЗУ в дубль - объявлениях не совпадает
Дом и земельный участок (74 сот.), расположенные по адресу: Московская обл., Одинцовский г.о., кооператив индивидуальных застройщиков Корабельные Сосны	Номер объекта: РУ2483. На продажу предлагается дом на Рублево-Успенском шоссе, в 24 км. от МКАД, в коттеджном поселке Корабельные Сосны. Дом кирпичный, общей площадью 1100 м.кв., расположен на участке размером 74 сот. Есть гараж на 3 м/м. Все коммуникации центральные. Дом готов к проживанию. На первом этаже: холл, кухня-столовая, гостиная, кухня, 2 с/у, кинотеатр, сауна, спортзал, галерея. На втором этаже: спальня, ванная комната, постирочная, 2 спальни, 2 с/у, гардеробная, комната, галерея, детская спальня, кабинет, терраса.	17 июня 2025г., https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1100_m_na_uchastke_74_sot._7436805633?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJjZGl1czUwQWdwR05DTG5FIj98qgFOj8AAAA	236 152 200,00	1 100,00	214 683,82	дубль-объявление согласно фотографиям из объявления

Дом и земельный участок (56 сот.), расположенные по адресу: Московская обл., Одинцовский г.о., д. Маслово, ДСК Саланг	ДОМ В ПОСЕЛКЕ САЛАНГ Рублёво-Успенское шоссе - 18 км от МКАД Площадь 750 м2 Участок 56 сот. 3 спальни 4 санузлов ОПИСАНИЕ: Предлагается стильный дом 750 кв.м в современном стиле с бассейном в камерном поселке на Николиной горе. Поселок полностью лесной, все домовладения расположены на больших ландшафтных участках. В собственности 6 соток, 50 соток - аренда леса. В отделке использовались только высококачественные материалы, в помещениях панорамное остекление, продуманная и удобная планировка. На участке проведены ландшафтные работы, высажены крупномеры, вымощены дорожки, установлено освещение ПОЭТАЖНОЕ ОПИСАНИЕ: Цоколь: тренажерный зал, гардеробные, постирочная, квартира для персонала с отдельным входом. 1-ый уровень: холл, каминный зал со вторым светом и выходом на открытую террасу, зона SPA с бассейном, сауной, джакузи, душевой, комнатой отдыха с выходом на террасу; 2-ой уровень: два блока с ванными комнатами, мастер-блок с гардеробной и ванной комнатами; Мансарда: кабинет с с/у;	1 июня 2025г., https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_750_m_na_uchastke_56_sot_7416627290?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	522 580 000,00	750,00	696 773,33	Применялся в расчетах
Дом и земельный участок (43 сот.), расположенные по адресу: Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Чесноково, коттеджный пос. Резиденции Бенилюкс	ID 575382 Продается загородная резиденция 900 кв.м. на участке 43 сотки в КП Резиденции Бенилюкс. 20 км. от МКАД по Новорижскому шоссе. Планировка: 1 этаж: холл, гардеробная, гостиная со вторым светом и выходом на террасу, кухня-столовая, кабинет, с/у, блок для персонала с постирочной, гараж на 2 м/м; 2 этаж: вторая гостиная с выходом на террасу, 3 спальни, 3 с/у. 3 этаж: холл со стеклянной крышей, 4 спальни, 2 с/у, гардеробная. Коммуникации центральные. На участке летняя кухня с зоной барбекю, терраса для загара, детская площадка, пространство для вертолетной площадки. Участок многоуровневый, на берегу реки. Имеется свой небольшой лес (сосны, березы) около 9 соток, примыкающий к реке. Ландшафтный дизайн: газон, дорожки, освещение, зонирование, декоративные насаждения.	16 июня 2025г., https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_900_m_na_uchastke_43_sot_7461494646?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	351 000 000,00	900,00	390 000,00	Применялся в расчетах

Дом и земельный участок (198 сот.), расположенные по адресу: Московская обл., г.о. Истра, д. Чесноково, ул. Радуга, 39	Резиденции Бенилюкс. Дом в современном стиле облицован темным деревом и кирпичом, обрамлен живой изгородью и декоративными кустарниками. Со стороны участка дом образует изгиб, где устроена зона патио для отдыха и обедов на свежем воздухе. В доме выполнена отделка в стиле итальянского минимализма с учетом всех современных трендов. Основная сдержанная гамма дополнена яркими акцентами текстиля и дизайнерским освещением. На цокольном этаже предусмотрен гараж-навес для 6 машин, винная комната в английском стиле с кожаной мебелью, бильярдная и тренажерный зал. На первом этаже внимание привлекает двухцветная просторная гостиная с камином и зона СПА с панорамным бассейном. Общая площадь дома 1254 м². Участок 198 соток обрамляет хвойный лес, на открытой территории посажен густой газон и выполнены ландшафтные работы.Поэтажное описаниеЦоколь: винная комната, бильярдная с барной стойкой, санузел, тренажерный зал, котельная, серверная, оборудование под бассейном, гараж-навес на 6 машин.1-й уровень: прихожая, гардеробная, гостевой санузел, гостиная с камином, библиотека, кухня с кладовой комнатой, столовая с выходом на летнюю террасу, СПА-зона: бассейн 12 х 6 метров, душевая, сауна, санузел; гостевой блок с отдельным выходом: спальня, кабинет, ванная комната, постирочная-гладильная, спальня первого этажа с душевой, детская с ванной комнатой.2-й уровень: холл 2 этажа с выходом на балкон, мастер спальня: спальня, гардеробная, душевая; детская с ванной и гардеробной комнатой.Блок для персонала: прихожая, кухня, 2 спальни, санузел.	6 июня 2025г., https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1254_m_na_uchastke_41_sot_2471908815?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	545 000 000,00	1 254,00	434 609,25	Применялся в расчетах
Дом и земельный участок (198 сот.), расположенные по адресу: Московская обл., г.о. Истра, д. Чесноково, коттеджный пос. Бенилюкс	Дом в охраняемом коттеджном поселке Резиденции Бенилюкс. В доме сделана дизайнерская отделка интерьеров. Просторные, светлые интерьеры, панорамные окна, второй свет. Участок 1,98 Га (собственность - 41 сотка ИЖС и 1,57 сотки аренда леса) Планировка дома: Цоколь: винная комната, бильярдная, с/у, тренажерный зал, котельная, серверная, оборудование под бассейном. 1 этаж: 1 прихожая, гардеробная, гостевой с/у, гостиная с камином, библиотека, кухня с кладовой комнатой, столовая с выходом на летнюю террасу, СПА-зона: бассейн (12м*6м), душевая, сауна, с/у; гостевой блок с отдельным выходом: спальня, кабинет, ванная комната; постирочная -гладильная; спальня первого этажа с душевой, детская с ванной комнатой; 2 этаж: холл 2 этажа с выходом на балкон, мастер спальня: спальня, гардеробная, душевая; детская с ванной и гардеробной комнатой. Гараж + навес на 6 м/м. Отдельный блок для персонала: прихожая, кухня, 2 спальни, санузел.	21 мая 2025г., https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1254_m_na_uchastke_41_sot_2317758395?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	549 387 300,00	1 254,00	438 107,89	дубль-объявление согласно фотографиям из объявления

Дом и земельный участок (198 сот.), расположенные по адресу: Московская обл., г.о. Истра, д. Чесноково, коттеджный пос. Бенилюкс	ДОМ В ПОСЕЛКЕ БЕНИЛЮКС Новорижское шоссе - 20 км от МКАД Площадь 1254 м2 Участок 198 сот. 5 спален 7 санузлов ОПИСАНИЕ: Вашему вниманию предлагается современный дом, созданный по авторскому проекту на роскошном лесном участке 1,98 Га. На участке расположен отдельный блок для персонала : прихожая, кухня, 2 спальни, санузел ПОЭТАЖНОЕ ОПИСАНИЕ: Цоколь: винная комната, бильярдная, с/у, тренажерный зал, котельная, серверная, оборудование под бассейном гараж и навес на 6 м/м 1-ый уровень: прихожая, гардеробная, гостевой с/у, гостиная с камином, библиотека, кухня с кладовой комнатой, столовая с выходом на летнюю террасу, СПА-зона: бассейн (12м x 6м), душевая, сауна, с/у; гостевой блок с отдельным выходом: спальня, кабинет, ванная комната; постирочная - гладильная; спальня первого этажа с душевой, детская с ванной комнатой; 2-ой уровень: холл второго этажа с выходом на балкон, мастер спальня: спальня, гардеробная, душевая; детская с ванной и гардеробной комнатой	31 мая 2025г., https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/doma_dachi_kottedzhi/dom_1254_m_na_uchastke_198_ga_3992992058?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA	690 200 000,00	1 254,00	550 398,72	дубль-объявление согласно фотографиям из объявления
Дом и земельный участок (198 сот.), расположенные по адресу: Московская обл., г.о. Истра, д. Чесноково, коттеджный пос. Бенилюкс	ДОМ В ПОСЕЛКЕ БЕНИЛЮКС Новорижское шоссе - 20 км от МКАД Площадь 1254 м2 Участок 198 сот. 5 спален 7 санузлов ОПИСАНИЕ: Вашему вниманию предлагается современный дом, созданный по авторскому проекту на роскошном лесном участке 1,98 Га. На участке расположен отдельный блок для персонала : прихожая, кухня, 2 спальни, санузел ПОЭТАЖНОЕ ОПИСАНИЕ: Цоколь: винная комната, бильярдная, с/у, тренажерный зал, котельная, серверная, оборудование под бассейном гараж и навес на 6 м/м 1-ый уровень: прихожая, гардеробная, гостевой с/у, гостиная с камином, библиотека, кухня с кладовой комнатой, столовая с выходом на летнюю террасу, СПА-зона: бассейн (12м x 6м), душевая, сауна, с/у; гостевой блок с отдельным выходом: спальня, кабинет, ванная комната; постирочная - гладильная; спальня первого этажа с душевой, детская с ванной комнатой; 2-ой уровень: холл второго этажа с выходом на балкон, мастер спальня: спальня, гардеробная, душевая; детская с ванной и гардеробной комнатой	14 июня 2025г., https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/doma_dachi_kottedzhi/dom_1254_m_na_uchastke_198_ga_4440720027?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA	690 200 000,00	1 254,00	550 398,72	дубль-объявление согласно фотографиям из объявления

Дом и земельный участок (198 сот.), расположенные по адресу: Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Чесноково, ул. Радуга	ID 542515. КП Бенилюкс. Дом в охраняемом коттеджном поселке Резиденции Бенилюкс. В доме сделана дизайнерская отделка интерьеров. Просторные, светлые интерьеры, панорамные окна, второй свет. Участок 1,98 ГА (собственность - 41 сотка ИЖС и 1,57 сотки аренда леса) На участке расположены: гараж и навес на 6 машиномест, отдельный блок для персонала: прихожая, кухня, 2 спальни, санузел. Планировка дома: Цоколь: винная комната, бильярдная, санузел, тренажерный зал, котельная, серверная, оборудование под бассейном. 1 этаж: 1 прихожая, гардеробная, гостевой с/у, гостиная с камином, библиотека, кухня с кладовой комнатой, столовая с выходом на летнюю террасу, СПА-зона: бассейн (12х6м), душевая, сауна, санузел; гостевой блок с отдельным выходом: спальня, кабинет, ванная комната; постирочная -гладильная; спальня первого этажа с душевой, детская с ванной комнатой; 2 этаж: холл 2 этажа с выходом на балкон, мастер спальня: спальня, гардеробная, душевая; детская с ванной и гардеробной комнатой.	4 июня 2025г., https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1254_m_na_uchastke_198_ga_5154046992?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	548 046 100,00	1 254,00	437 038,36	дубль-объявление согласно фотографиям из объявления
Дом и земельный участок (198 сот.), расположенные по адресу: Московская область, Истра муниципальный округ, Чесноково деревня, Резиденции Бенилюкс коттеджный поселок	Лот d4108 Вашему вниманию предлагается стильный дом в элитном поселке "Бенилюкс". Индивидуальный проект известного архитектурного бюро. Площадь дома 1254 кв.м, участок 40,92 сотки в собственности и 1.57 га аренды леса. Дом полностью готов для проживания, гостиная с камином, 5 спален, СПА-зона с бассейном (12м), роскошные террасы на 1 и 2 этажах дома, отдельный блок для персонала. Цоколь: винная комната, бильярдная, с/у, тренажерный зал, котельная, серверная, оборудование под бассейном. 1 этаж: прихожая, гардеробная, гостевой с/у, гостиная с камином, библиотека, кухня с кладовой комнатой, столовая с выходом на летнюю террасу, СПА-зона: бассейн (12м*6м), душевая, сауна, с/у; гостевой блок с отдельным выходом: спальня, кабинет, ванная комната; спальня первого этажа с душевой, детская с ванной комнатой; постирочная. 2 этаж: гостиная с выходом на балкон, мастер-блок: спальня, гардеробная, душевая; детская с ванной и гардеробной комнатой. Гараж: навес 6 м/м.	23 июня 2025г., https://www.cian.ru/sale/suburban/286393304/	548 046 100,00	1 254,00	437 038,36	дубль-объявление согласно фотографиям из объявления

Как показывают данные таблицы 3.3.1. в рассматриваемом сегменте рынка выявлен достаточно широкий ценовой диапазон, с колебанием удельного показателя стоимости от 191 тыс. руб. до 697 тыс. руб. за 1 кв. м.

На втором этапе исследования рынка купли-продажи жилых домов оценщиком проанализирован объем предложения лесных земельных участков/земельных участков с выходом в лес сельскохозяйственного назначения, под жилую застройку, расположенных в Московской области по западному направлению от МКАД на удалении ≈ 20 км от МКАД (в районе дер. Маслово, СНП «Ли́ра-С») и имеющих соответствующий вид разрешенного использования.

Из анализа исключены земельные участки с размещенными на них объектами капитального строительства, объектами незавершенного строительства. Сведения об объектах выборки и средних удельных ценах по состоянию на дату оценки представлены в таблице 3.3.2

Таблица 3.3.2. Анализ фактических цен предложения на земельные участки анализируемого сегмента рынка в Московской области по западному направлению от МКАД на удалении ≈ 20 км от МКАД (в районе дер. Маслово, СНП «Лира-С») на дату оценки и предшествующий ей релевантный период

Наименование и местоположение объекта	Категория земель	ВРИ/Назначение	Вид права	Текст объявления	Источник информации, дата объявления	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м, руб.	Вывод о применимости в расчетах
земельный участок, Московская обл., г.о. Истра, территориальный отдел Обушковское Ильинское шоссе, 20 км, Кадастровые номера: 50:08:0050418:27, 50:08:0050418:29	Земли сельскохозяйственного назначения	Для садоводства	Собственность	В продаже участок 20 соток в СНП Ли́ра-С, Истринский район. Участок состоит из 2-х смежных участков, кадастровые номера - 50:08:0050418:27, 50:08:0050418:29. Участок находится в лесном сосновом массиве . Въезд в СНП со стороны Николиной горы и с Новорижского шоссе. Электричество - 35 кв прямой договор с Мосэнергосбытом.	11 июня 2025г., https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_4137737700?context=H4slAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5LjtiOjA7czoxOiJ4LjtzOjE2OiJsRkgzSWtwMndyMkNieXpxLjt9YkhoKj8AAAAA	44 000 000,00	2 000,00	22 000,00	Не применялся в расчетах, дублирование объявления
земельный участок, Московская обл., г.о. Истра, садовое товарищество Ли́ра-С, 11 Ильинское шоссе, 20 км, Кадастровые номера: 50:08:0050418:27, 50:08:0050418:29, 50:08:0050418:19	Земли сельскохозяйственного назначения	Для садоводства	Собственность	Продается участок 30 соток (3 смежных по 10 соток) с выходом в лес в закрытом коттеджном поселке "Ли́ра-С" в г.о. Истра. Поселок расположен в 20-ти км. от МКАД, в самом экологически чистом направлении МО, в живописном месте, в сосновом бору. Выезд на Новорижское ш. Огороженная территория, асфальтированная дорога. Уборку территории, пропускную систему, вывоз мусора обеспечивает управляющая компания. Вид разрешенного использования: под ведение садоводства, возможность строительства и постоянной регистрации. Коммуникации: электричество 35 кВт. В ближайших окрестностях развитая инфраструктура. Просмотр по предварительной записи.	31 мая 2025г., https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zelnye_uchastki/uchastok_30_sot_snt_dnp_4812058340?context=H4slAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5LjtiOjA7czoxOiJ4LjtzOjE2OiJsRkgzSWtwMndyMkNieXpxLjt9YkhoKj8AAAAA	44 000 000,00	3 000,00	14 666,67	Применялся в расчетах
земельный участок, Московская обл., г.о. Истра, садовое товарищество Ли́ра-С, 11 Ильинское шоссе, 20 км, Кадастровые номера: 50:08:0050418:27, 50:08:0050418:29, 50:08:0050418:19	Земли сельскохозяйственного назначения	Для садоводства	Собственность	Арт. 86071660 Продается участок 30 соток (3 смежных по 10 соток) с выходом в лес в закрытом коттеджном поселке "Ли́ра-С" в г.о. Истра. Поселок расположен в 20-ти км. от МКАД, в самом экологически чистом направлении МО, в живописном месте, в сосновом бору. Выезд на Новорижское ш. Огороженная территория, асфальтированная дорога. Уборку территории, пропускную систему, вывоз мусора обеспечивает управляющая компания. Вид разрешенного использования: под ведение садоводства, возможность строительства и постоянной регистрации. Коммуникации: электричество 35 кВт. В ближайших окрестностях развитая инфраструктура. Просмотр по предварительной записи.	23 июня 2025г., https://www.cian.ru/sale/suburban/311023165/	44 000 000,00	3 000,00	14 666,67	Не применялся в расчетах, дублирование

земельный участок, Московская обл., Одинцовский г.о., д. Маслово Ильинское шоссе, 20 км, Кадастровый номер: 50:20:0050330:1505	Земли населенных пунктов	Для ИЖС	Собственность	КН 50:20:0050330:1505 - Категория земель Земли поселений (земли населенных пунктов) - Площадь участка 2 300 кв. м. - Частная собственность - ВРИ по документу для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) Продаю (риэлторов просьба не беспокоить)	15 июня 2025г., https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_23_sot_izhs_3774742931?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwdnR2THpHUWgzYUdHOTFyIj9pqqw1Xz8AAAAA	26 800 000,00	2 300,00	11 652,17	Применялся в расчетах
земельный участок, Московская обл., Одинцовский г.о., д. Маслово, Ильинское шоссе, 20 км, Кадастровый номер: 50:20:0050330:1505	Земли населенных пунктов	Для ИЖС	Собственность	Прекрасный лесной участок правильной формы. Хороший подъезд. Один взрослый собственник. Быстрый выход на сделку.	20 июня 2025г., https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_23_sot_izhs_4152705979?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA	26 850 000,00	2 300,00	11 673,91	Не применялся в расчетах, дубль-объявление
земельный участок, Московская область, Одинцовский городской округ, Маслово деревня, Поддержка Флота территория, 1, Кадастровый номер: 50:20:0050330:1502	Земли населенных пунктов	Для ИЖС	Собственность	Продается лесной участок с соснами в д. Маслово. Живописное место. Коммуникации по границе. В пяти минутах езды есть вся необходимая инфраструктура. Москва-река. Удобный подъезд. КН 50:20:0050330:1502	31 мая 2025г., https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/256461059/	27 083 052,00	2 300,00	11 775,24	Применялся в расчетах
земельный участок, Московская обл., Одинцовский г.о., д. Маслово, Ильинское шоссе, 20 км	-	-	-	Предлагается на продажу лесной участок площадью 30 сот. в Маслово, на Ильинском шоссе. Информация о коттеджном поселке: Деревня Маслово (существует с XVIв.) вместе с д.Николина Гора, Уборы и др. входит в состав сельского поселения Успенское (Одинцовский городской округ). В деревню, расположенную среди сосен по краю природного резервата «Масловская лесная дача», ведёт тихое Ильинское шоссе. По окраине деревни протекает р.Серебрянка (приток р.Москвы), а до берега Москвы-реки и пляжа всего 2км. Это уютный, изолированный от шума и суеты уголок, находящийся, однако, в зоне близкой доступности от мегаполиса. Заинтересовал объект? Пишите или звоните нам в любое время! Оставьте в сообщении свой номер телефона для обратной связи! Мы перезвоним вам в течение дня. Наше агентство - прямой представитель собственника этого участка, поэтому мы сможем ответить на все ваши вопросы. Каждому клиенту мы гарантируем полное юридическое сопровождение. В удобное для вас время организуем показ!	10 июня 2025г., https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_7439447987?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2NlN0NThLTIVQcGk0T21DIj9nGpUzsz8AAAAA	73 000 000,00	3 000,00	24 333,33	Не применялся в расчетах, не идентифицирован

земельный участок, Московская обл., Одинцовский г.о., д. Маслово, коттеджный пос. Лес Маслово Ильинское шоссе, 19 км	-	-	-	Если Вы ищите участок с выходом в лес, то нашему предложению НЕТ АНАЛОГОВ! Приезжайте, смотрите! У нас настоящий сосновый бор, и лес вокруг! Уникальное место! Единственный современный поселок в настоящем сосновом лесу! Коттеджный поселок LES Маслово. уже застроенный поселок! все новые современные индивидуальные проекты! К продаже предлагается красивый лесной участок 50 соток в новом коттеджном поселке в Маслово на Николиной горе. Участок примыкает к лесу, есть свой выход в лес. - Новый камерный небольшой поселок - Светлый, красивый, чистый лес, сосны, уединение. - Тишина! В удалении от дорог - Поселок окружен лесом. - Центральные коммуникации - Охрана, КПП, Управляющая компания, огороженная территория. - Поселок весь активно строится!	18 июня 2025г., https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_7452255217?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs_b2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJseDBoYUpWdzdaaHBGZDFQJjt9You75T8AAAA	225 000 000,00	5 000,00	45 000,00	Не применялся в расчетах, не идентифицирован
земельный участок, Московская область, Одинцовский городской округ, Маслово деревня, 10	-	-	-	Предлагается участок площадью 48 сот. в элитном КП "Маслово", расположенном в красивейшем уголке ближайшего Подмосквья, в 3 км к северу от Николиной горы и окружен сосновым лесом.	23 июня 2025г., https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/305388725/	135 000 000,00	4 800,00	28 125,00	Не применялся в расчетах, не идентифицирован
земельный участок, Московская обл., Одинцовский г.о., д. Маслово Ильинское шоссе, 19 км	-	-	-	Лот 36508. Лесной земельный участок площадью 30 соток в деревне Маслово на Ильинском шоссе. Тип участка: лесной Тип земли: земли населенных пунктов Газ: по границе Электричество, кВт: 15 Канализация: септик Водоснабжение: скважина	25 мая 2025г., https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_7328164994?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs_b2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJseDBoYUpWdzdaaHBGZDFQJjt9You75T8AAAA	73 000 000,00	3 000,00	24 333,33	Не применялся в расчетах, не идентифицирован

Как следует из таблицы 3.3.2 в рассматриваемом сегменте рынка выявлен достаточно широкий ценовой диапазон, с колебанием удельного показателя стоимости от 12 тыс. руб. до 45 тыс. руб. за 1 кв. м.

Анализируемый сегмент рынка (коттеджи общей площадью от 750 кв. м. на лесном участке/участке, граничащим с лесом, расположенные в Московской области по западному направлению от МКАД на удалении ≈ 20 км от МКАД (**в коттеджных поселках в районе дер. Маслово, дер. Чесноково**)) можно отнести к активному рынку, учитывая высокую насыщенность предложениями к продаже подобных объектов.

Анализируемый сегмент рынка (лесные земельные участки/земельные участки с выходом в лес сельскохозяйственного назначения, под жилую застройку, расположенные в Московской области по западному направлению от МКАД на удалении ≈ 20 км. от МКАД (в районе дер. Маслово, СНП «Лира-С»)) можно отнести к активному рынку, учитывая высокую насыщенность предложениями к продаже подобных объектов.

Копии источников информации для вычисления средних индикаторов рынка и сложившихся диапазонов цен представлены в **Приложении № 1** к настоящему Отчету.

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Загородные дома могут отличаться друг от друга конфигурацией и архитектурой, у каждой из которых есть свои приверженцы.

Один из ключевых факторов стоимости – расстояние до столицы, чем ближе, тем дороже.¹⁸

Аналитики Домклик отмечают, что высокая стоимость объектов в городах Московской области обусловлена следующими факторами:

- Удобное расположение: близость к Москве, транспортная доступность, экологическая обстановка;
- Развитая инфраструктура: наличие медицинских и образовательных учреждений, магазинов и ресторанов, развитость дорожной сети и инженерных коммуникаций;
- Престиж локации и качество объектов.

«Годовой рост средней стоимости дач, участков и долей на вторичном загородном рынке происходит как в рамках общей инфляции, так и механически, когда из экспозиции вымываются более доступные по цене варианты. Уменьшение медианной стоимости коттеджей объясняется дефицитом таких объектов: самые ликвидные и, соответственно, более дорогостоящие лоты за этот период были раскуплены, а новые появляются редко», — отмечает Максимова.¹⁹

Спрос на загородную недвижимость в 2024-м был неравномерным: в начале года активность покупателей росла, ведь покупателям загородной недвижимости были доступны все основные госпрограммы с субсидированной ставкой, включая льготную ипотеку на новостройки под 8% («Господдержка-2020»), семейную ипотеку и ИТ-ипотеку (рис. 3.4.1)

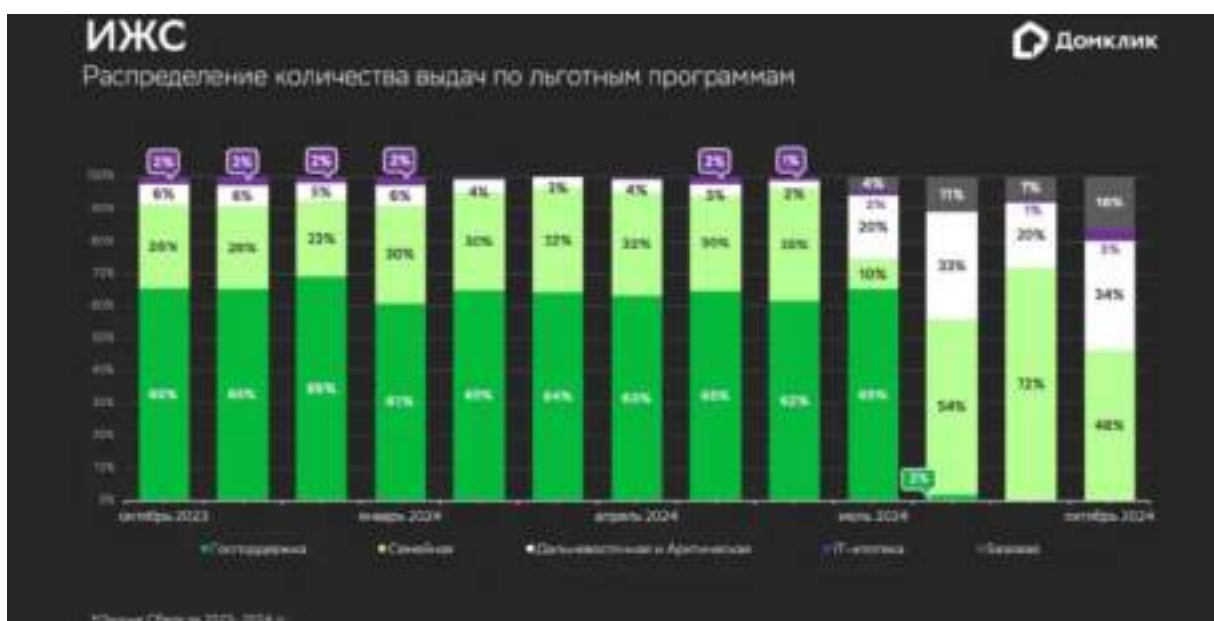


Рисунок 3.4.1. – Распределение количества выдач на ИЖС по льготным программам

Активность спроса в начале 2024-го подтверждают и отчеты банков о выдаче ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство: клиенты ВТБ, например, по итогам первого полугодия оформили на загородную недвижимость (готовые дома и ИЖС) свыше 6,5 тысячи кредитов. Общая сумма сделок превысила 38 миллиардов рублей, треть из которой заемщики получили на самостоятельное строительство домов. По сравнению с январем-июнем 2023 года число кредитов на ИЖС в банке выросло более чем в 5 раз, а их объем – более чем на треть, отчитывались в банке.²⁰

Дачи в Московской области за год подорожали, единогласно утверждают эксперты. Средняя стоимость дач за прошедший год, по данным федеральной компании «Этажи», продемонстрировала достаточно сдержанную динамику роста на уровне 10–12%, в предыдущие годы этот показатель был выше и достигал 15–20%. «Сдерживающим фактором роста выступает низкая доступность кредитных ресурсов, причем как ипотеки, так и потребительских кредитов, которые раньше часто оформляли для строительства дачных домов. Сейчас сделать это стало значительно сложнее», — говорит руководитель центра загородной недвижимости федеральной компании «Этажи» Антон Сауков. Он отметил, что высокие ставки по депозитам тоже сыграли свою роль, многие положили деньги на вклады на сроки от полугода и более. «Это как раз та часть денег, которая могла пойти на покупку дач, вполне вероятно, что в будущем, при снижении ставок по вкладам, именно так и произойдет», — добавил эксперт.

¹⁸ <https://agent112.ru/stati/zagorodnaya-nedvizhimost-2025.html>

¹⁹ <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=11013421>

²⁰ <https://xn--b1agapfwagpcl.xn--p1ai/ryнок-zagorodnoj-nedvizhimosti-ryнок-moskvy-2025-k-chemu-gotovitsja-pokupateljam/>

Еще один фактор, который сдерживает рост цен, — увеличение объема предложения. Часть дач продаются по причине того, что собственники не имеют средств для их обустройства, а ждать снижения ставок по рыночным кредитам они не готовы, уточнил Сауков. Другая часть собственников, по его словам, продает дачи, чтобы приобрести квартиру с минимальным привлечением заемных средств.

С другой стороны, есть факторы, которые провоцируют рост средней стоимости дач. «Дачи имеют более широкий ценовой диапазон, чем аналогичные земельные участки в схожих локациях, но под ИЖС, кроме того, растут благоустройство и транспортная доступность части дач. Это сказывается на росте цен на них и, соответственно, средних показателях по рынку. Плюс в этом году на фоне теплой зимы сезон активности на рынке загородной недвижимости стартовал на месяц раньше, что стало катализатором более активного роста цен», — уточнила начальник отдела направления «Загородная недвижимость» компании «Инком-Недвижимость» и член Общественного совета при Росреестре России Татьяна Максимова.

На вторичном загородном рынке Подмосковья, по данным «Инкома», на продажу выставлено 64 тыс. дач. Больше всего загородных домов продается в Одинцовском округе Московской области — там представлено 9,2 тыс. объектов, однако средняя цена составляет 50 млн руб. из-за близости к столице и высокой стоимости земли, говорит Максимова. Она уточнила, что на втором месте по предложению Домодедово (6,1 тыс. объектов) со средней ценой 6,7 млн руб., на третьем — Истра (5,9 тыс. объектов) со средней ценой 15,9 млн руб.

«Если рассматривать варианты в садовых обществах в пределах 40–45 км от МКАД, то самые бюджетные варианты дач стоят в районе 1–1,2 млн руб., как правило, это варианты со старым домом для сезонного проживания или небольшими мини-домиками по 12 кв. м и площадью участка 5–6 соток. Однако на дачных землях встречаются и особняки стоимостью 500–600 млн руб. с собственными лесом, бассейном, выходом к водоему, пирсом и вертолетными площадками. Их цена может доходить до сотни миллионов. Однако это уже не совсем дачный формат, а объекты для круглогодичного проживания», — отметил Антон Сауков.²¹

Земельные участки за прошлый год в среднем по Подмоскovie упали в цене на 6%, а участки с подрядом в коттеджных поселках — на 3%. Возможно, падение цен на участки с подрядом оказалось бы более существенным, но его снизу подпирал рост цен на стройматериалы.²²

Как показал проведенный анализ сегментов рынка, стоимость объектов в сегментах зависит от следующих факторов:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- месторасположения объекта в территориальных границах субъекта;
- наличия необходимых коммуникаций;
- физические характеристики объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства и их внутренней отделки, соотношение общей площади, этажности, материала стен и иные характеристики;
- иных индивидуальных параметров объектов.

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2024/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, величина корректировок по основным ценообразующим факторам находится в диапазоне от 5% до 60% (в границах доверительного интервала) и от 1% до 80% (в границах расширенного интервала), в зависимости от степени их влияния на рыночную стоимость объектов.

Вследствие существования большого количества ценообразующих факторов на данном сегменте рынка, разброс цен на жилую недвижимость достаточно велик.

В границах Московской области наблюдается колебание средних цен предложения в зависимости от удаленности расположения жилого дома относительно МКАД, от расположения в том или ином направлении относительно МКАД, от расположения в том или ином районе/микрорайоне областного центра.

²¹ <https://dom.mail.ru/articles/86948-skolko-stoit-dacha-v-moskovskoj-oblasti-vesnoj-2025-goda/>

²² <https://elitnoe.ru/magazines/726-rynok-zagorodnogo-zhilya-podmoskovya-v-2025-godu>

Состояние основных конструктивных элементов здания и состояние внутренней отделки помещений также являются факторами, существенно влияющими на формирование стоимости объектов рассматриваемого сегмента.

В соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости–2024» Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты характеристики рынка недвижимости /Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024 г., стр. 226, таблица 145, отношение удельной цены жилого дома в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же дома в хорошем состоянии (нового дома) усредненные данные по России составляет в среднем 0,81 при доверительном интервале значений 0,79-0,83, при расширенном интервале значений 0,73-0,88 (стр. 227, таб. 146); стр. 226, таблица 145, отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии, требующем ремонта, к удельной цене такого же дома в хорошем состоянии (нового дома) усредненные данные по России составляет в среднем 0,75 при доверительном интервале значений 0,72-0,78, при расширенном интервале значений 0,66-0,84 (стр. 227, таб. 146).

В соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости–2024» Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты характеристики рынка недвижимости /Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024 г., стр. 237, таблица 157, согласно матрице соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные данные по России, отношение удельной цены жилого дома с отделкой требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) к удельной цене такого же дома с отделкой комфортный ремонт (отделка «премиум») составляет в среднем 0,72; отношение удельной цены жилого дома с отделкой требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) к удельной цене такого же дома с отделкой комфортный ремонт (отделка «премиум») составляет в среднем 0,78; отношение удельной цены жилого дома с отделкой типовой ремонт (отделка «стандарт») к удельной цене такого же дома с отделкой комфортный ремонт (отделка «премиум») составляет в среднем 0,87;

Также влияние на формирование стоимости жилых домов оказывает наличие ландшафтного дизайна на участке, прилегающем к жилому дому. В соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости–2024» Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты характеристики рынка недвижимости /Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024 г., стр. 176, таблица 104, отношение удельной цены жилого дома с неоформленным участком к удельной цене такого же дома с ландшафтным дизайном на участке усредненные данные по России составляет в среднем 0,84 при доверительном интервале значений 0,83-0,85, при расширенном интервале значений 0,80-0,88 (стр.177, таб. 105).

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов. В соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости–2024» Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты характеристики рынка недвижимости /Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024 г., стр. 215, таблица 134, отношение удельной цены монолитного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома усредненные данные по России составляет в среднем 0,93 при доверительном интервале значений 0,92-0,95, при расширенном интервале значений 0,90-0,97 (стр.215, таб. 135); стр. 215, таблица 134, отношение удельной цены блочного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома усредненные данные по России составляет в среднем 0,89 при доверительном интервале значений 0,88-0,90, при расширенном интервале значений 0,84-0,93 (стр.215, таб. 135); стр. 215, таблица 134, отношение удельной цены деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома усредненные данные по России составляет в среднем 0,80 при доверительном интервале значений 0,77-0,82, при расширенном интервале значений 0,73-0,87 (стр.215, таб. 135).

Также в случае предложения к продаже единого объекта недвижимости, стоимость прав на земельный участок в случае его наличия входит в формирование средних индикаторов рынка, приведенных в таблицах данного раздела, без пересчета цены предложения, позволяющей «очистить» цену от стоимости прав на земельный участок. Вместе с тем, чем большим участком обладает объект, тем он дороже при прочих равных условиях.

Важным ценообразующим параметром является вид прав на земельный участок, передаваемых при заключении сделки купли-продажи жилого дома. Как правило, право собственности на участок дороже права долгосрочной аренды, которое, в свою очередь, дороже права краткосрочной аренды при прочих равных условиях. В соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости -2024» Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024 г., стр. 91, таблица 10, среднее отношение удельной цены земельных участков под жилую за-

стройку в долгосрочной аренде к таким же участкам в собственности усредненные данные по России составляет в среднем 0,87 при доверительном интервале значений 0,85-0,89, при расширенном интервале 0,82-0,92 (стр. 92, таб. 11); участков в краткосрочной аренде к участкам в собственности усредненные данные по России составляет в среднем 0,79 при доверительном интервале значений 0,76-0,81, при расширенном интервале 0,71-0,86 (стр. 92, таб. 11)

Следует особо отметить, что средние удельные цены, приведенные в таблицах раздела 3 настоящего отчета представляют собой цены предложения, которые, как правило, подлежат уторгованию до совершения сделки. Уровень типичных скидок на торг зависит от типа и объекта сделки, а также состояния рынка – является ли он активным или пассивным.

Иные ценообразующие факторы, перечисленные в начале данного раздела (такие как нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, экономические характеристики и проч.), являются немассовыми, индивидуальными, их влияние на формирование стоимости объекта в рамках данного отчета не анализируются в соответствии с принципом достаточности приводимой информации.

Из представленной рыночной информации можно сделать следующие выводы:

1. Рынок жилых домов, земельных участков под жилую застройку в областном центре находится в наиболее сформированном по сравнению с другими населенными пунктами области состоянии;
2. Анализируемый сегмент рынка представлен объектами, территориально разбросанными в границах Московской области. При этом расположение объектов данного сегмента является одним из ценообразующих факторов;
3. Общая площадь также является фактором, влияющим на формирование цены предложения и, соответственно, рыночную стоимость жилых домов. При росте площади удельный показатель, как правило, снижается при прочих равных условиях;
4. Немаловажным ценообразующим фактором является состояние основных конструктивных элементов и внутренней отделки объектов;
5. На формирование цены предложения так же влияет наличие необходимых коммуникаций;
6. По состоянию на дату оценки рынок жилых домов является активным, с большим количеством предложений к продаже;
7. По состоянию на дату оценки на рынке жилых домов, земельных участков под жилую застройку наблюдается тенденция к снижению цены предложения в процессе торга.
8. Рынок земельных участков под ИЖС в областном центре и крупных городах находится в наиболее сформированном по сравнению с другими населенными пунктами области состоянии;
9. Анализируемый сегмент рынка представлен участками, территориально разбросанными в границах области. При этом расположение участков данного сегмента является одним из важных ценообразующих факторов;
10. Площадь участка также является фактором, влияющим на формирование цены предложения и, соответственно, рыночную стоимость участка под жилую застройку. При росте площади удельный показатель, как правило, снижается при прочих равных условиях;
11. На формирование цены предложения участков под жилую застройку оказывает влияние объем передаваемых при заключении сделки купли-продажи прав на данный участок. Право собственности дороже права аренды при прочих равных условиях;

Иные внешние факторы, не относящиеся непосредственно к объектам оценки, но влияющие на его стоимость, не выявлены (если далее по тексту не указано иное). Объем исследований ценового диапазона рынка достаточен для использования при определении рыночной стоимости объекта недвижимости.

Примечание: характеристики объектов выборки, не отраженные в тексте объявлений, установлены по данным телефонного опроса по контактными данным, приведенным в объявлении. Абсолютное большинство продавцов подтвердило факт возможного уторгования цены предложения при совершении сделки купли-продажи.

Объем исследований ценового диапазона рынка достаточен для использования при определении рыночной стоимости объектов оценки.

ЧАСТЬ 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)». В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

4.1. Затратный подход при оценке недвижимости

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

В соответствии с п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Данный подход предполагает сравнение оцениваемого объекта со стоимостью строительства объекта-аналога на момент оценки с учетом возможного экономического и функционального устаревания, физического состояния. Тогда стоимость объекта с учетом износа определяется по следующей формуле:

$$V = V_{з/восст} \cdot K_{физ} \cdot K_{функц} \cdot K_{эк} + ПП + V_{зем},$$

где V - стоимость объекта оценки с учетом износа;

$V_{з/восст}$ - затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки;

$K_{физ}$ - коэффициент физического износа;

$K_{функц}$ - функциональное устаревание;

$K_{эк}$ - экономическое устаревание (внешний износ);

$ПП$ - величина прибыли предпринимателя,

$V_{зем}$ - рыночная стоимость земельного участка объекта оценки.

В соответствии с ФСО № 7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

Так как оценщиком выявлено достаточное для проведения оценки количество предложений (коттеджей общей площадью от 750 кв. м. на лесном участке/участке, граничащим с лесом) на рынке купли-продажи в Московской области по западному направлению от МКАД на удалении ≈ 20 км от МКАД (**в коттеджных поселках в районе дер. Маслово, дер. Чесноково**), принято решение, отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчета.

Для оценки земельных участков – объектов невоспроизводимых в чистом виде, не применим.

4.2. Доходный подход при оценке недвижимости

Настоящий подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

При этом разновременные потоки доходов, которые может принести оцениваемый объект, должны быть приведены к дате оценки посредством процедуры дисконтирования или капитализации.

Оба метода при их использовании предполагают применение инструментов финансового анализа определения доходов. При этом, как правило, в качестве дохода принимается чистый операционный доход при наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки.

По мнению Оценщика, оцениваемая недвижимость может приносить доход и, следовательно, является объектом доходной недвижимости.

В соответствии с п. 23 ФСО № 7, при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных дан-

ных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

По мнению Оценщика, оцениваемая недвижимость может приносить доход и, следовательно, является объектом доходной недвижимости. Однако, Оценщиками принято решение отказаться от реализации методов доходного подхода для оценки объекта оценки по следующим причинам. При наличии достаточного количества информации по рынку региона результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, более репрезентативны. Реализация доходного подхода даже при условии достаточности информации, как по фактическим, так и по рыночным условиям эксплуатации имеет два основных неустраивающих недостатка:

- Невозможность вычленения вклада, приносимого в операционной деятельности фактором «предпринимательские способности»;
- Высокая степень погрешности результата расчета, полученного как разница двух больших величин: операционного потока и рыночной стоимости улучшений.

При наличии достаточного количества информации по рынку земельных участков, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, более репрезентативны.

Учитывая вышесказанное, Оценщик принял решение отказаться от использования методов доходного подхода при определении рыночной стоимости объектов оценки.

4.3. Сравнительный подход при оценке недвижимости

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Расчет рыночной стоимости в рамках данного подхода подразумевает сбор данных на рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод эксперт-

ных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Исследование рынка жилых домов показало, что рынок развит в достаточной степени для проведения расчетов рыночной стоимости объекта оценки с использованием методов сравнительного подхода: существует достаточный объем ценовых предложений, информация по данным предложениям, позволяющая установить основные количественные и качественные характеристики объектов-аналогов и сопоставить их с аналогичными параметрами объекта оценки, доступна и достоверна (подтверждается печатными источниками и телефонными опросами лиц, предлагающих данные объекты к продаже).

В рамках данного отчета при расчете стоимости объектов оценки использовалась информация по объектам, предлагаемым к продаже, т.к. на этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках продажи аналогичных объектов.

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

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что

данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

Объем рыночных данных сформирован из открытых источников информации в печатном виде и интернет ресурсов (таких как www.avito.ru, , www.cian.ru). В соответствии с набором основных ценообразующих факторов, для расчетов подобраны наиболее близкие объекты-аналоги.

Учитывая степень развития рынка недвижимости и полноту рыночной информации, в качестве метода сравнительного подхода Оценщик использован **метод количественных корректировок**.

В качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана общепринятая единица, наиболее часто употребляемая в качестве измерителя рынка жилых домов, участков в анализируемом сегменте рынка – 1 кв. м.

Для компенсации имеющихся различий между объектами аналогами и объектом оценки к удельным ценам аналогов применялись корректировки по ценообразующим факторам, определившимся на рынке жилых домов. При этом положительная (повышающая) корректировка применяется в случае, если аналог уступает объекту оценки по данному параметру. Понижающая (отрицательная) корректировка используется тогда, когда аналогичный объект превосходит оцениваемый по анализируемому параметру.

ЧАСТЬ 5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки по затратному подходу

Так как оценщиком выявлено достаточное для проведения оценки количество предложений (коттеджей общей площадью от 750 кв. м. на лесном участке/участке, граничащим с лесом) на рынке купли-продажи в Московской области по западному направлению от МКАД на удалении ≈ 20 км от МКАД (в коттеджных поселках в районе дер. Маслово, дер. Чесноково), принято решение, отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчета.

Для оценки земельных участков – объектов невоспроизводимых в чистом виде, не применим.

5.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки по доходному подходу

По мнению Оценщика, оцениваемая недвижимость может приносить доход и, следовательно, является объектом доходной недвижимости. Однако, Оценщиками принято решение отказаться от реализации методов доходного подхода для оценки объекта оценки по следующим причинам. При наличии достаточного количества информации по рынку региона результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, более репрезентативны. Реализация доходного подхода даже при условии достаточности информации, как по фактическим, так и по рыночным условиям эксплуатации имеет два основных неустраняемых недостатка:

- Невозможность вычленения вклада, приносимого в операционной деятельности фактором «предпринимательские способности»;
- Высокая степень погрешности результата расчета, полученного как разница двух больших величин: операционного потока и рыночной стоимости улучшений.

При наличии достаточного количества информации по рынку земельных участков, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, более репрезентативны.

Учитывая вышесказанное, Оценщик принял решение отказаться от использования методов доходного подхода при определении рыночной стоимости объектов оценки.

5.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

В результате анализа рынка выявлен ряд предложений к продаже объектов, аналогичных объектам оценки. Данные по аналогам сведены в таблицу № 8 Приложения № 1 данного Отчета.

Принимая во внимание то, что объект оценки в соответствии с заданием на оценку - объект капитального строительства без учета стоимости прав на участок, на котором он расположен, а основа для расчета - цена предложения на единые объекты недвижимости, цены предложения объектов-аналогов должны быть скорректированы на величину стоимости прав на земельные участки объектов-аналогов, причем в соответствии с принятым порядком внесения корректировок, корректировка на стоимость прав на земельные участки под объектами-аналогами (в денежном исчислении) вводится в первую очередь. Расчет рыночной стоимости права 1 кв. м земельных участков, на которых расположены объекты-аналоги, произведен в таблицах №№ 5-7 Приложения № 1. Умножение данных полученных значений на площадь каждого участка дает стоимость прав на участок под каждым объектом-аналогом таблица № 4 Приложения № 1.

Для дальнейшего устранения различий между объектами оценки и отобранными аналогами Оценщик ввел процентные/коэффициентные корректировки к единице сравнения аналогичных объектов (к стоимости 1 кв. м общей площади, что является типичной для анализируемого сегмента рынка единицей сравнения жилых объектов). При этом положительная (повышающая) корректировка применяется в случае, если аналог уступает объекту оценки по данному параметру. Понижающая (отрицательная) корректировка используется тогда, когда аналогичный объект превосходит оцениваемый по анализируемому параметру.

Учитывая, что в качестве базы для расчетов по сравнительному подходу обоснован выбор цен предложения, а не сделок, на первом этапе расчетов к цене предложения объектов-аналогов вводится поправка на возможное снижение цены предложения в процессе торга.

Корректировка на торг принята в соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости – 2024» Жилая недвижимость. Жилые дома/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024 г., стр. 368, таблица 299 и составляет для коттеджей на активном рынке усредненные данные по городам России в среднем 8,8%.

Корректировка на общую площадь (фактор масштаба) принята в соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости – 2024» Жилая недвижимость. Жилые дома/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024 г., стр. 211, таблица 128 и составляет для Московской области в среднем 0,95 (объект оценки ≥ 800 кв. м, аналог № 1 400-800 кв. м).

Корректировка в части учета НДС. Отношение удельной цены с учетом НДС (20%) к удельной цене без учета НДС составляет 1,2 (обратное значение $1/1,2=0,83$).

Расчет рыночной стоимости квадратного метра недвижимого имущества методом количественных корректировок (таблица № 8 Приложения №1) и определение рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу сведено в таблицу № 9 Приложения № 1 к данному Отчету.

Для проведения расчетов стоимости в части земельных участков выявлен ряд предложений к продаже объектов, аналогичных объектам оценки. Данные по аналогам и расчет рыночной стоимости права 1 кв. м земельных участков сведены в таблицы №№ 3, 5-7 Приложения № 1 данного Отчета. Умножение данных полученных значений на площадь каждого участка дает стоимость прав на участок таблицы №№ 2, 4 Приложения № 1.

Для устранения различий между объектами оценки и отобранными аналогами Оценщик ввел процентные/коэффициентные корректировки к единице сравнения аналогичных объектов (к стоимости 1 кв. м общей площади, что является типичной для анализируемого сегмента рынка единицей сравнения земельных участков). При этом положительная (повышающая) корректировка применяется в случае, если аналог уступает объекту оценки по данному параметру. Понижающая (отрицательная) корректировка используется тогда, когда аналогичный объект превосходит оцениваемый по анализируемому параметру.

Учитывая, что в качестве базы для расчетов по сравнительному подходу обоснован выбор цен предложения, а не сделок, на первом этапе расчетов к цене предложения объектов-аналогов вводится поправка на возможное снижение цены предложения в процессе торга.

Корректировка на торг принята в соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости – 2024» Земельные участки. Часть 2/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024 г., стр. 345, таблица 268 и составляет усредненные данные по городам России для земельных участков под жилую застройку на активном рынке в среднем **8,5%**.

Корректировка на общую площадь (фактор масштаба) определена в соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости – 2024» Земельные участки. Часть 2/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024 г., стр. 193, таблица 55 и составляет усредненные данные по городам России для земельных участков под жилую застройку в среднем **0,77** (объект оценки²³ 70-90 сот., аналоги 10-30 сот.); **0,81** (земельный участок под аналогом № 1 50-70 сот., аналоги 10-30 сот.); **0,88** (земельный участок под аналогом № 2 30-50 сот., аналоги 10-30 сот.); **0,66** (земельный участок под аналогом № 3 >170 сот., аналоги 10-30 сот.).

Корректировка на передаваемые имущественные права принята в соответствии с источником: «Справочник оценщика недвижимости – 2024» Земельные участки. Часть 2/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024 г., стр. 91, таблица 10, отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности усредненные данные по городам России составляет в среднем **0,87**.

Корректировка на передаваемые имущественные права для каждого из объектов-аналогов определена следующим образом:

Объект оценки²⁴ (долгосрочная аренда – 6 500 кв. м, собственность – 800 кв. м);

Аналоги №№ 1-3 (собственность);

Корректировка на передаваемые имущественные права = $(0,87 \cdot (6500/7300) + 1 \cdot (800/7300)) / 1 = 0,88\%$ с округлением до сотых.

Земельный участок под аналогом № 1 (долгосрочная аренда – 5 000 кв. м, собственность – 600 кв. м);

Аналоги №№ 1-3 (собственность);

Корректировка на передаваемые имущественные права = $(0,87 \cdot (5000/5600) + 1 \cdot (600/5600)) / 1 = 0,88\%$ с округлением до сотых.

Земельный участок под аналогом № 2 (долгосрочная аренда – 900 кв. м, собственность – 3400 кв. м);

Аналоги №№ 1-3 (собственность);

Корректировка на передаваемые имущественные права = $(0,87 \cdot (900/4300) + 1 \cdot (3400/4300)) / 1 = 0,97\%$ с округлением до сотых.

Земельный участок под аналогом № 3 (долгосрочная аренда – 15700 кв. м, собственность – 4100 кв. м);

Аналоги №№ 1-3 (собственность);

²³ Площадь объекта оценки принята как сумма площадей земельных участков с КН 50:20:0050328:56, 50:20:0050328:58, 50:20:0050330:1061. В соответствии с Определением Арбитражного суда Республики Алтай от 21 марта 2025 г. Дело № А02-77/2022 данные участки фактически являются единым активом (участок с КН 50:20:0050330:1061 площадью 6 500 кв. м прилегает к земельным участкам с кадастровыми номерами: 50:20:0050328:58 и 50:20:0050328:56 и доступ к нему осуществляется исключительно через указанные земельные участки)

²⁴ Площадь объекта оценки принята как сумма площадей земельных участков с КН 50:20:0050328:56, 50:20:0050328:58, 50:20:0050330:1061. В соответствии с Определением Арбитражного суда Республики Алтай от 21 марта 2025 г. Дело № А02-77/2022 данные участки фактически являются единым активом (участок с КН 50:20:0050330:1061 площадью 6 500 кв. м прилегает к земельным участкам с кадастровыми номерами: 50:20:0050328:58 и 50:20:0050328:56 и доступ к нему осуществляется исключительно через указанные земельные участки)

Корректировка на передаваемые имущественные права = $(0,87 \cdot (15700/19800) + 1 \cdot (4100/19800)) / 1 = 0,90\%$ с округлением до сотых.

Определение рыночной стоимости земельных участков, подлежащих оценке, в рамках сравнительного подхода с округлением сведено в **Таблицу № 2 Приложения № 1** к данному Отчету.

5.4. Согласование результатов

В соответствии со ст. 8 ФСО № 7, проводится согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При этом если применяется процедура математического взвешивания с присвоением весовых коэффициентов, величина таких коэффициентов должна быть обоснована и отражать степень полноты и достоверности исходной информации, близости основных характеристик объектов-аналогов оцениваемому объекту. С учетом вышеизложенного при согласовании результатов оценки используются удельные веса, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Тогда определение итоговой рыночной стоимости объекта проводится по формуле:

$$C_{\text{рын.}} = C_{\text{затр.}} \times K_{\text{затр.}} + C_{\text{дох.}} \times K_{\text{дох.}} + C_{\text{сравн.}} \times K_{\text{сравн.}},$$

где $C_{\text{рын.}}$ – итоговая рыночная стоимость объекта оценки,

$C_{\text{затр.}}$, $C_{\text{дох.}}$, $C_{\text{сравн.}}$ – стоимости объекта оценки, определенные в Отчете с применением соответственно затратного, доходного и сравнительного подходов к оценке,

$K_{\text{затр.}}$, $K_{\text{дох.}}$, $K_{\text{сравн.}}$ – весовые коэффициенты, присвоенные результатам расчета рыночной стоимости по затратному, доходному и сравнительному подходам соответственно, исходя из степени доверия Оценщика расчетам по каждому из подходов.

Учитывая обоснованный отказ от применения к расчету рыночной стоимости объекта оценки методов доходного и затратного подходов, величина стоимости, полученная в рамках сравнительного подхода, была принята за 100%ную рыночную стоимость. Согласование результатов оценки представлено в **Таблице № 10 Приложения № 1** к данному Отчету.

Исходя из приведенных данных, оценщик придерживается мнения, что рыночная стоимость объектов оценки (округленно) составляет на дату оценки:

Наименование объекта	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу с округлением, руб.	Кэф-т затратного подхода	Кэф-т доходного подхода	Кэф-т сравнительного подхода	Итоговая рыночная стоимость с округлением, руб.
Здание: дом, назначение – жилое, кадастровый № 50:20:0000000:280644, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Одинцовский, территория СНТ «Лира», дом 87	не применялся	не применялся	458 000 000	0,00	0,00	1,00	458 000 000
Земельный участок общей площадью 625 кв. м, кадастровый № 50:20:0050328:56, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 87, в районе дер. Маслово СНТ «Лира»	не применялся	не применялся	4 921 000	0,00	0,00	1,00	4 921 000

Земельный участок общей площадью 175 кв. м, кадастровый № 50:20:0050328:58, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Одинцовский район, с/о Успенский, уч. 88, в районе дер. Маслово СНТ «Лира»	не применялся	не применялся	1 378 000	0,00	0,00	1,00	1 378 000
--	---------------	---------------	-----------	------	------	------	------------------

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2;
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

9. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО" », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
10. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
11. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
12. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
13. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
14. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
15. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 «Оценка недвижимости» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
16. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд. «Дело», Академия народного хозяйства при правительстве РФ, М., 1998 г.;
17. «Оценка недвижимости», Изд. «Финансы и статистика» РФ, М., 2002 г.;
18. «Экономика и менеджмент недвижимости» Озеров Е.С. СПб.: МКС, 2003 г., с. 339.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-82604940, Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.04.2025 г., Договор № 50-0167-04-05-0501 аренды лесного участка от 14 апреля 2008 г., Определение Арбитражного суда Республики Алтай от 21 марта 2025 г. Дело № А02-77/2022

ДАННЫЕ ПО РЫНКУ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Анализ ценовой информации, проведен оценщиком, на основе интернет ресурсов (www.avito.ru, www.cian.ru);

ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

Данные	Источник получения
Корректировки	«Справочник оценщика недвижимости – 2024» Жилая недвижимость. Жилые дома/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024 г. «Справочник оценщика недвижимости – 2024» Земельные участки. Часть 2/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024 г.

Сертификат оценки

Я, нижеподписавшийся,

Майдуров Алексей Николаевич,

Оценщик ЗАО «Бизнес-эксперт», Диплом о профессиональной переподготовке № 770400036078, рег. № 1478, выданный Образовательным учреждением профсоюзов высшего образования «Академия труда и социальных отношений» 06 июля 2020 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» подтверждаю, что:

- результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанным на профессиональном опыте и действителен в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- вознаграждение Оценщика не зависит от суммы оценки и не связано с достижением заранее оговоренного результата;
- оценка была проведена в полном соответствии с:
- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года;
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО" », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
- СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
- СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
- СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 «Оценка недвижимости» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года.

УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных в отчете целях;
- оценщик исходил из того, что сведения об объектах оценки, полученные им от заказчика и содержащиеся в настоящем отчете, заслуживают доверия. Тем не менее, он не несет ответственности за точность этих сведений;
- оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения представленной документации;
- мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик исходил из предположения, что объект на день оценки и на день фактического осмотра имел одинаковое физическое состояние. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменения социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта.

Оценщик
ЗАО «Бизнес-эксперт»:

 (А.Н. Майдунов)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
(расчетные таблицы, копии источников информации)

Владельцами и местонахождением объектов	Назначение	Вид права	Источники информации, дата	Цена приобретения, руб.	Платежи, уплаченные, руб.	Стоимость, руб.	Курсовые изменения, %	Курсовые изменения на начало	Курсовые изменения на конец	Средств, затраченных на приобретение, руб.	Средств, полученных от продажи, руб.
Жилищный участок общей площадью 3 030 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г.г. Истрин, с/пос. Мухомовское, д.г.г. С. 11, Кадастровый номер 50-09/001/018/27-20/003/005/018/26, 50-09/003/018/19	Прочие жилые объекты	Собственность	объекты от 11 мая 2025г. https://www.ustrinregion.ru/obshchestvennoe-sobremennost/2025/05/11/50-09/003/018/27-20/003/005/018/26, 50-09/003/018/19	14 000 000,00	3 000,00	14 000,00	-8,35	0,00	0,00	0 545,78	
Жилищный участок общей площадью 2 350 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Пашковский район, д.г.г. Малино, Кадастровый номер 50-09/001/033/1502	Прочие жилые объекты	Собственность	объекты от 11 мая 2025г. https://www.ustrinregion.ru/obshchestvennoe-sobremennost/2025/05/11/50-09/001/033/1502, 50-09/001/033/1502	25 800 000,00	2 200,00	11 452,11	-8,39	0,00	0,00	7 399,09	
Жилищный участок общей площадью 2 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Овнинский район, с/пос. Мухомовское, д.г.г. С. 11, Кадастровый номер 50-09/001/018/27-20/003/005/018/26, 50-09/003/018/19	Прочие жилые объекты	Собственность	объекты от 11 мая 2025г. https://www.ustrinregion.ru/obshchestvennoe-sobremennost/2025/05/11/50-09/001/018/27-20/003/005/018/26, 50-09/003/018/19	27 083 012,00	2 800,00	11 775,24	-8,30	0,00	0,00	7 679,07	

Средств, полученных от продажи, руб.

8 542,93

Tadokoro, Nishida

Рассетт, Джозеф / Джозеф Рассетт

[illegible]

Publication No. 3

Размер рыночной стоимости (тыс. руб.)

Владельцы и заинтересованные стороны	Назначение	Вид права	Внесение информации, дата	План приватизации, руб.	Платежи, руб.	Сумма, 1 кв. м, руб.	Курсовая стоимость, %	Курсовая стоимость, руб.	Средняя рыночная стоимость, руб.
Муниципальное учреждение «Управление по развитию культуры и спорта администрации муниципального района «Сарыталинский район»	Договор купли-продажи	Собственность	01.01.2021	2 000 000	2 000 000	11 175,20	-8,50	8 199,20	6 431,20
Муниципальное учреждение «Управление по развитию культуры и спорта администрации муниципального района «Сарыталинский район»	Договор купли-продажи	Собственность	01.01.2021	2 000 000	2 000 000	11 175,20	-8,50	8 199,20	6 431,20
Муниципальное учреждение «Управление по развитию культуры и спорта администрации муниципального района «Сарыталинский район»	Договор купли-продажи	Собственность	01.01.2021	2 000 000	2 000 000	11 175,20	-8,50	8 199,20	6 431,20

Расчет приведенной рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки

Наименование объекта	Площадь объекта, кв. м	Назначение	Стоимость по заявлению покупателя без учета НДС, руб.	Стоимость по заявлению покупателя без учета НДС, руб.	Стоимость по сравнительному подходу без учета НДС, руб.	Коэф-т заявления покупателя	Коэф-т заявления покупателя	Коэф-т заявления покупателя	Согласованная рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Здание, дом, нежилое – нежилое, газостроитель № 50-20-0050000-280514, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Одинцовский, территория СНТ «Парус», дом 87	1427,1	жилое		не применялся	428 000 000,00	0,00	0,00	1,00	428 000 000
Земельный участок общей площадью 015 кв. м, кадастровый № 50-20-0050000-280514, кадастровый участок, кадастровый адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Одинцовский, территория СНТ «Парус», дом 87, в районе д.р. Московской СНТ «Парус»	625,0	для размещения (содержания) устройства (на, в, на территории)		не применялся	4 921 000	0,00	0,00	1,00	4 921 000
Земельный участок общей площадью 175 кв. м, кадастровый № 50-20-0050000-280514, кадастровый участок, кадастровый адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Одинцовский, территория СНТ «Парус», дом 87, в районе д.р. Московской СНТ «Парус»	175,0	для размещения (содержания) устройства (на, в, на территории)		не применялся	1 378 000	0,00	0,00	1,00	1 378 000
Итого совокупная рыночная стоимость объектов оценки, руб.									464 299 000

[illegible]

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_750_m_na_uchastke_56_sot._7416627290?context=H4sIAAAAAAAYTToxOntzOjEzOiJsbnBhYy9yYXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Avito [Все категории](#) [Войти](#) © Московская область, Красногорск, метро

Поиск: недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Дома

Дом 900 м² на участке 43 сот.

351 000 000 ₽
380 000 0 м²
История цены

[Добавить избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



О доме

Количество комнат: 7	Электричество: есть
Площадь дома: 900 м²	Отопление: центральное
Площадь участка: 43 сот.	Водоснабжение: центральное
Этажей в доме: 2	Газ: по границе участка
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Вывоз мусора: центральная
Материал стен: кирпич	Парковка: гараж
Ремонт: дизайнерский	Расстояние от МКАД: 22 км

www.avito.ru Дом 900 м² на участке 43 сот. на продажу в Красногорске | Купить дом в Красногорске | Авито (7461494646)

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Истринский район, д. Чесноково, коттеджный пос. Ресиденция Бенилюкс
Минимальное шоссе: 22 км

351 000 000 ₽

380 000 0 м²
История цены

[Показать карту](#)

Описание

ID 575382

Продается загородная резиденция 900 кв.м. на участке 43 соток в КП Ресиденция Бенилюкс. 20 км. от МКАД по Новорязанскому шоссе.

Планировка:

1 этаж: холл, парадная, гостиной со вторым светом и выходом на террасу, кухней-столовой, кабинет, с/у, блок для персонала с постирочной, гараж на 2 м/м

2 этаж: вторая гостиная с выходом на террасу, 3 спальни, 5 с/у

3 этаж: холл со ступенчатой крышей, 4 спальни, 2 с/у, парадная

Коммуникации центральные

На участке летняя кухня с барбекю, терраса для завтрака, детские площадки, пространство для автотехнической площадки

Участок многоуровневый, на берегу реки [является самой красивой рекой](#) (сосны, березы) около 5 соток, примыкающая к реке, ландшафтный дизайн, газон, дорожки, освещение, зонирование, декоративные насаждения.

Объект № 575382

Номер объекта: #2575382/4581

8 982 125-12-02

[Написать сообщение](#)
+ Ответы

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Сайт продавца?](#)

[Порт риэлтора?](#)

[Бюджет можно посмотреть?](#)

[Здравствуйте, какой адрес?](#)

DAVID Moscow
Агентство

[Написать сообщение](#) [Реконструкция](#)

[Подписаться на продажи](#)

Контактное лицо:
Зеленовский

№7461494646, 16 июня 2018, 16:18 просмотров (7461494646)

[Показать фото](#)

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_900_m_na_uchastke_43_sot_7461494646?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

[illegible]

www.avito.ru Дом 1254 м² на участке 41 сот. на продажу в Красногорске | Купить дом в Красногорске | Авито (2471908815)

Расположение

Московская обл., г.д. Истра, д. Чесноковск, ул. Радуга, 59
Минусков 00000, 22 км

Focus on safety®

Описание

Резиденция Боникомо. Дом в современном стиле облицован темным деревом и кирпичом, обременен легкой изгородью и декоративными кустарниками. Со стороны участка дом образует каузу, где устроена зона патио для отдыха и обзора на садовую возвышенность. В доме выполнено строгая в стиле итальянского минимализма с учетом всех современных трендов. Основные современные материалы: дорогие итальянские текстиль и дизайнерские освещение. На цокольном этаже предусмотрен гараж-навес для 6 машин, винный погреб и вентильный стол с кожаной мебелью, бильярдная и тренажерный зал. На первом этаже размещено приподнятой двухэтажной просторной гостиной с камином и зона СПА с плавающим бассейном. Общее площадь дома 754 м². Участок 198 соток обрамляет хвойный лес, на открытой территории посажены густой газон и выложены ландшафтные работы. Возможно описание: винная комната, бильярдная с барной стойкой, сауна, тренажерный зал, котельная, серверная, оборудование под бассейном, гараж-навес на 6 машин 1-й уровень, присада, пароварная, гостиной сауна, гостиной с камином, бильярдная, кухня с кладовой комнатой, столовая с выносом летнюю террасу, СПА-зона: бассейн 12 х 6 метров, душ, ванна, сауна; гостиной блок с открытым выходом, спальни, кабинет, ванная комната, постирочная-кладовая, спальня первого этажа с душем, детская с ванной комнатой 2-й уровень: холл 2 этажа с выходом на балкон, мастер спальня-спальня, гардеробная, душ, ванна, детская с ванной и гардеробной комнатой блок для персонала: присада, кухня, 2 спальни, санузел.

Howard, 1979: 507

107.24.7606845: 6. June 2018, 15:36:77 (aktualisiert 1.6.2018)

Резюме

545 000 000 P

454-003-01-001

8 958 481-76-91

Написать сочинение
Эссе-эпиграм на тему:

Спросите у продавца

Zapocrolymethyl

А есть глянцевые?

Each response?

Tagar yamgichan?

Keywords: *workplace spirituality, organizational commitment, organizational trust, organizational identification, organizational citizenship behaviors*

Recommendations and Conclusions

WILLYGO ESTATE
ARCHITECTS

На Ассамблею января 2000 г.

<https://w>

www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1254_m_na_uchastke_41_sot._2471908815?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfFBvYW9yaXR5IjtiOjA7f0seF2OfAAAA

30. Все категории

Поиск по другим городам

Город: ... Земельный участок · Купить · Земельный участок (СНТ, ДНП)

Участок 30 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить объявление

Сравнить

Добавить в избранное

Об участке

Площадь: 30 сот.

Расстояние от МКАД: 20 км

44 000 000 Р

1450-967 Р/кв.м

8 летний
Полностью новая

Почти новый
Кухня до 100% из импорт
Полностью

8 965 021-68-05

Получить описание
Получить в WhatsApp

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

Ваш вопрос? Так участю?

Когда можно увидеть?

Зарегистрируйтесь, чтобы задать...

САМОСТЕИТЕЛЬНЫЙ ИСПОЛ

АИДНПДНП

Местность: привлекательная

Получить описание продавца

См. также другие объявления

www.dnfo.ru Участок 30 сот. (СНТ, ДНТ) на продажу в Красногорске | Продажа земельных участков в Кр

Расположение

Москва, СВАО, г.п.о. Южное Бутово, район Южное Бутово, д. 11

Площадь участка: 20 кв.

[Создать карту](#)

44 000 000 Р

440 000 ₽ за кв.м

Всего
Пополнить заявку

Получить консультацию
Позвоните нам

8 800 021 68 06

[Получить консультацию](#)
Скачать презентацию

[Рассчитать ипотеку](#)

Описание

Акт 3607060

Продается участок 10 соток (1 категория: 10 соток) с записью в кадастровом кадастре на территории поселка "Южное Бутово". Ипотека

Получено разрешение на (10-ти км. кв. МКА) в качестве первоначального взноса по ипотеке ИЖС в кредитную организацию.

Выезд на участок возможен

Описание участка: участок, расположенный в районе Южного Бутово, в границах территории, отведенной для размещения объектов недвижимости. Участок расположен в границах территории, отведенной для размещения объектов недвижимости. Участок расположен в границах территории, отведенной для размещения объектов недвижимости.

Вид разрешенного использования: под размещение объектов недвижимости, возможность размещения объектов недвижимости.

Коммунальные услуги: 10 кв.м

В близости от объектов недвижимости: инфраструктура, транспорт, объекты недвижимости.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость земли
44 000 000 Р	1 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
11 700 000 Р	30 лет

Одна земля и кредитная ипотека

Нет подходящих предложений

Получите консультацию по ипотеке

[Получить консультацию](#)

[Получить консультацию](#)

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._snt_dnp_4812058340?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBYyaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsRkgzSWtwMndyMkNieXpxIjt9YkhoKj8AAAA

Сведения об объекте


Земельный участок
 Дата обновления информации: 01.01.2023

Действие: [...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Степень обременения	Без обременения
Кадастровый номер	50:08:0080406:07
Дата прекращения кадастрового учета	01.05.2002

Характеристики объекта

Адрес (ссылка на объект)	Московская область, Истринский район, с/пос. Обуховское, СНТ "Варя-С", уч. 34
Площадь, кв.м	3088
Категория земель	Земли населенных пунктов (земельный участок)
Вид разрешенного использования	для размещения объектов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость, руб.	44542000
Дата определения	01.01.2023
Дата взыскания	26.12.2022

Ранее предоставлены номера

Почтовый номер	60380432666
----------------	-------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность ИР 50-08-0080406:07-001/001/2014 от 03.01.2014
---	---

Сведения об объекте


Земельный участок
 Дата обновления информации: 01.01.2023

Действие: [...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Степень обременения	Актually
Кадастровый номер	50:08:0080406:09
Дата прекращения кадастрового учета	01.05.2002

Характеристики объекта

Адрес (ссылка на объект)	Московская область, Истринский район, с/пос. Обуховское, СНТ "Варя-С", уч. 35
Площадь, кв.м	1800
Категория земель	Земли населенных пунктов (земельный участок)
Вид разрешенного использования	для размещения объектов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость, руб.	44542000
Дата определения	01.01.2023
Дата взыскания	26.12.2022

Ранее предоставлены номера

Почтовый номер	60380432667
----------------	-------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность ИР 50-08-0080406:09-001/001/2014 от 03.01.2014
---	---

Сведения об объекте



Земельный учет
 Дата документа и документа № 01.01.2023

ДЛЯ ЗАПОЛНЕНИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Земельный участок	Адрес
Владельческий номер	00-00-0000-00-10
Дата записи в Едином государственном реестре недвижимости	01.01.2023
Дата окончания срока	Нет

Важные характеристики объекта

Адрес (земельный участок)	000-000000000, ул. Печерская, 01000-000000000, 01000-000000000, 01000-000000000
Титульный лист	1000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования земельного участка	Для ведения хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	000000000
Дата определения	01.01.2023
Дата оценки	01.01.2023

Правила предоставления информации

Владельческий номер	00-00-00-00-00
---------------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственного реестра недвижимости	0000000000 00-00-00-0000-00-10-000000000-00-000000000-00-000000000
---	---

Собственность

[illegible]

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._izhs_3774742931?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwdnR2THpHUWgzYUdHOTFyIjt9pqw1Xz8AAAA



Земельный участок
 (для обеспечения информации: 30.11.2024)

ДРОТЕНА

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Полное название	Апартель
Кадастровый номер	30.00600030-1000
Дата постановки кадастрового номера	11.02.2011

Характеристики объекта

Адрес (наименование)	Минская область, Прудянский район, д. Мельно
Площадь, кв.м	3300
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	1904024.00
Дата определения	31.01.2022
Дата взыскания	28.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность от 08-00-66/007/2019-019 от 26.01.2019
---	---

Аналог № 3 для ЗУ

89

Из истории цен

© Informa UK Ltd.



© 2004 Blackwell Publishing Ltd

Background

Guido von Collnitz

Figure 1

Какая страна родина?

Arxiv.org

18428464 [Cytosolic phospholipase A2- \$\alpha\$ is a novel substrate for the ubiquitin-proteasome pathway](#)

Подписывается на территории

www.avito.ru Дом 1000 м² на участке 24 сот. на продажу в Красногорске | Купить дом в Красногорске | Авито (2236275927)



© 2000 Blackwell Science Ltd

Московский обл. Одинцовской г.п., кооператив:
индивидуальных застройщиков Коробильные Союзы
Ульяновское шоссе, 21 км

Гарольд-Горту®

Лот 23662. Двухэтажный кирпичный особняк площадью 1000 кв. м ждет своих будущих владельцев. Интерьер дома выполнен с применением дорогие итальянских материалов, в одном из самых уютных стилей для загородных особняков – английском. В нем сочетаются все: и тонкий вкус, и отличное качество, и роскошь обстановки, и вековые традиции. Первый этаж представлен большим холлом, просторной гостиной со огромным камином, столовой зоной с кухней, гардеробной. Также здесь все как в транзитный зал, библиотека, кабинет, санузел, комната отдыха. На этом этаже находится и терраса. Второй этаж отведен под зону отдыха, здесь расположена спальня с гардеробной и санузлом, еще три спальни, кабинет и еще одна терраса. Придомовая территория благоустроена, но учитывая размеры 24 сотки выполнены ландшафтные работы, высажены деревья, есть беседка и зона барбекю. Это удачное место граничит с лесом козлов.

HP 2016/07/07 22:44:19:20 - This document is in 3 version

Примечания

© 2004 Pearson Education, Inc.

Connecticut's 2000s 2000s 2000s

Задача 1

Tiger: [www.tiger.com](#)

Қауап: Иә, қолдануға болады.

ARGENTINO

Надпись на таб. 1: *Рис. 1. Вид с юго-запада*

[Подписаться на новости](#)

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

Дом 1100 м² на участке 74 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



www.avito.ru Дом 1100 м² на участке 74 сот. на продажу в Красногорске | Купить дом в Красногорске | Авито (7436805633)

236 152 200 Р

214 684 Р за м²

История цены

Рейтинг: 0/5

Откройте пункт выдачи Ozon

Подробнее



8 958 751-96-48

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! Давно продан!

О доме

Количество комнат: 10 и больше
Площадь дома: 1100 м²
Площадь участка: 74 сот.
Этажей в доме: 1

Категория земель: оооооооо
наземного назначения (СНТ)
Материал стен: кирпич
Ремонт: дизайнерский
Расстояние от МКАД: 21 км

Расположение

Московская обл., Одинцовский г.о., КИЗ Корабельные Сосны
Ильинская улица, 29 км

Показать карту

Описание

Намер объекта: РY2483. На продажу предлагается дом на Рублево-Успенском шоссе, в 24 км. от МКАД, в коттеджном поселке Корабельные Сосны. Дом кирпичный, общей площадью 1100 кв.м., расположен на участке размером 74 сот. Близ парков 3 км. Все коммуникации центральные. Дом готов к проживанию. На первом этаже: холл, кухня-столовая, гостиная, кухня, 2 с/у, кабинет, сауна, спортзал, галерея. На втором этаже: спальня, ванная комната, постирочная, 2 спальни, 2 с/у, гардеробная, комната, галерея, детская спальня, кабинет, терраса.

ИТ 7436805633 - 17 ноября 14:30 - 13 просмотров (11 человек)

Поискать

236 152 200 Р

214 684 Р за м²

История цены

Рейтинг: 0/5

Откройте пункт выдачи Ozon

Подробнее



8 958 751-96-48

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! Давно продан!

TWEEE Недвижимость Золотой
Агентство

Надежный партнер: Ремонтные технологии

Подписаться на новости



Входная группа
Многофункциональный
КОНС.
Подробнее

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_1100_m_na_uchastke_74_sot_7436805633?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJjZGllczUwQWdwR05DTG5FIjt98qgFOj8AAAA

Домовые и новостройки · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дача

Дом 900 м² на участке 43 сот.

Добавить подборку

Сравнить

Добавить закладку

351 000 000 Р

382 000 0 м²

История цены

8 992 125-12-02

Написать сообщение

Оценить

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть планировка?

Пару вопросов?

Когда можно посмотреть?

Адреса, пожалуйста, какой адрес?

RealEstate Moscow

Агентство

Надежный партнер

Решения проблемы

Подписать на продажу

Контакты продавца

Загрузка...

О доме

Количество комнат: 7

Площадь дома: 900 м²

Площадь участка: 43 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное

жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Ремонт: дизайнерский

Электроснабжение: есть

Отопление: центральное

Водоснабжение: центральное

Газ: по границе участка

Вентиляция: центральная

Парковка: гараж

Расстояние от МКАД: 22 км

www.avito.ru Дом 900 м² на участке 43 сот. на продажу в Красногорске | Купить дом в Красногорске | Avito (7461494646)

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Истринский
Истринский, коттеджный пос. Ресиденция Бенилюкс
Ильинское шоссе, 22 км

Показать карту

351 000 000 Р

382 000 0 м²

История цены

8 992 125-12-02

Написать сообщение

Оценить

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть планировка?

Пару вопросов?

Когда можно посмотреть?

Адреса, пожалуйста, какой адрес?

RealEstate Moscow

Агентство

Надежный партнер

Решения проблемы

Подписать на продажу

Контакты продавца

Загрузка...

Описание

ID 575382

Продается загородная резиденция 900 кв.м. на участке 43 соток в Истринском районе Московской области, 20 км. от МКАД по Новорижскому шоссе.

Планировка:

1 этаж: холл, парадная, гостиная со вторым выходом на террасу, кухня-столовая, кабинет, с/у, блок для персонала с постирочной, гараж на 2 машины

2 этаж: вторая гостиная с выходом на террасу, 3 спальни, 3 с/у.

3 этаж: холл со ступенчатой крышей, 4 спальни, 2 с/у, парадная.

Коммуникации центральные

На участке летняя кухня с барбекю, терраса для завтрака, детская площадка, пространство для автотехнической площадки.

Участок многоуровневый, на берегу реки. [Узнайте свой ближайший про.](#) (сосны, березы) около 9 соток, примыкающая к земле. ландшафтный дизайн, газон, дорожки, освещение, зонирование, декоративные насаждения.

Объект № 575382

Номер объекта: #2575382/575382

19/06/2024, 16:06:10, 0 - 0 просмотров (0 лайков)

Показать фото

[https://www](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_900_m_na_uchastke_43_sot.7461494646?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzbnBhYFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

[w.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_900_m_na_uchastke_43_sot.7461494646?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzbnBhYFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_900_m_na_uchastke_43_sot.7461494646?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzbnBhYFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

Популярно: Недвижимость, Дома, Квартиры, Услуги, Товары

Дом 1254 м² на участке 41 сот.

[Добавить описание](#) [Добавить фото](#) [Добавить видео](#)



О доме

Видеонаблюдение: 8
Площадь дома: 1254 м²
Площадь участка: 41 сот.
Этажей в доме: 2

Состояние дома: в идеальном
виде (отлично для ЖК)
Материал стен: кирпич
Настил: деревянный
Пол: паркетная доска 20 мм

545 000 000 Р

434 000 Р за м²

[История цен](#)

8 958 481-76-91

[Написать сообщение](#)
[Свяжитесь с продавцом](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Есть ли проект?](#)
[Как устроен?](#)
[Каждому по отдельности?](#)
[Адресный указатель?](#)

[Ирина Козлова](#)
Агентство
На Авито с августа 2020
[Написать сообщение](#) [Написать продавцу](#)
[Посмотреть статистику продаж](#)

СБ

www.avito.ru Дом 1254 м² на участке 41 сот. на продажу в Красногорске | Купить дом в Красногорске | Авито (2471908815)

Расположение

Московская обл., г. Истра, д. Часноево, ул. Радуга, 59
Минус координат: 22 км

[Показать карту](#)

545 000 000 Р

434 000 Р за м²

[История цен](#)

8 958 481-76-91

[Написать сообщение](#)
[Свяжитесь с продавцом](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Есть ли проект?](#)
[Как устроен?](#)
[Каждому по отдельности?](#)
[Адресный указатель?](#)

[Ирина Козлова](#)
Агентство
На Авито с августа 2020
[Написать сообщение](#) [Написать продавцу](#)
[Посмотреть статистику продаж](#)

Номер лота: 507

ИП 2471908815. Бюджет 15-16-1607 просмотров (48 страниц)

[Пожалуйста](#)

[https://w](https://www.avito.ru)

www.avito.ru/moskovskaya-oblast-krasnogorsk/doma-dachi-kottedzhi/dom-1254-m-na-uchastke-41-sot-2471908815?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YT0xOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

400 8.36 Page 40

■ **Delivery to a friend**



Published online 20 July 2012 in Wiley Online Library (wileyonlinelibrary.com). DOI: 10.1002/anie.201206000

20. JNC 100408 LAMMA

The company was founded

Discussion

100

Avito [Настройка](#) [Помощь](#) [Объявления](#)

Главная / Земельные участки / Купить / Сделка/сделка (СНТ, ДНП)

Участок 20 сот. (СНТ, ДНП)

[Сравнить объявления](#)
[Сохранить](#)
[Добавить в избранное](#)



[Смотреть фото](#)
[Смотреть видео](#)

44 000 000 Р
 2 200 000 Р за сотку
 В ипотеку
[Посмотреть детали](#)

Номер: 4137737700
 Кухня до 100% на транзит
 Подорожная

8 958 465-68-36

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Сравните

[Сайт продавца?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно рассмотреть?](#)
[Адрес/район, уточните цену...](#)

Илья Сундеев
 Частное лицо
 На Avito с октября 2021
[Подписать на продавца](#)

Об участке
 Площадь: 20 сот. Расстояние от МКАД: 20 км

Расположение
 Московская обл., г. Истрин, территориальный отдел
 Обуховское
 Истринское шоссе, 20 км
[Смотреть карту](#)

www.avito.ru Участок 20 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Красногорске | Продажа земельных участков в Красногорске

Обуховское
Истринское шоссе, 20 км [Посмотреть карту](#)

Описание

В продаже участок 20 соток в СНТ / Истринский район. Участок состоит из 2-х смежных участков, кадастровые номера - 50-08-0060418-21, 50-08-0060418-22. Участок находится в лесном массиве. Выход в СНТ со стороны Никольской горы и с Новорязанского шоссе. Электричество - 35 км прямой договор с Мосэнергосбытом.

Ипотека со скидкой на Avito

Стоимость земли	Стоимость дома
44 000 000 Р	5 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
14 700 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Нет подходящих предложений
 Попробуйте изменить сумму первого взноса или срок.

[Посмотреть детали](#)
[Посмотреть карту](#)

Илья Сундеев
 Частное лицо
 На Avito с октября 2021
[Подписать на продавца](#)

ИП 4137737700 - Илья Сундеев - 24.03.2021 (ИП 4137737700) [Посмотреть](#)

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_4137737700?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhbyBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsRkgzSWtwMndyMkNieXpxIjt9YkhoKj8AAAA

Новосибирская область > Промышленность > Продажа земельных участков в Новосибирской области > Истра муниципальный округ > Лира-С садовое товарищество > Новосибирское шоссе > Рубежное шоссе > Новосибирское шоссе, 170А > 500 соток, участок, нет застройки, 300 соток

Только на сайте

Продается участок, 30 сот.

Новосибирская область, Истра муниципальный округ, Лира-С садовое товарищество. На карте
 м. Новосибирское шоссе 170А от МКАД до Рубежного шоссе 37 км от МКАД
 от Новосибирска до 27 км.

Показать фото



Площадь участка
30 сот.

Статус участка
Садоводство

Акт. 80071660 Продается участок 30 соток (3 смежных по 10 соток) с выделенным в лес в арендуем коттеджном поселке "Лира-С" в п. Истра.
 Поселок расположен в 20-ти км. от МКАД, в самом экологически чистом направлении МО, в живописном месте, в сосновом бору.
 Выезд на Новосибирское ш.

www.cian.ru Продажа участка 30сот, Новосибирская область, Истра муниципальный округ, Лира-С садовое товарищество м. Новосибирска - база ЦИАН, об.,

Площадь участка
30 сот.

Статус участка
Садоводство

Акт. 80071660 Продается участок 30 соток (3 смежных по 10 соток) с выделенным в лес в арендуем коттеджном поселке "Лира-С" в п. Истра.
 Поселок расположен в 20-ти км. от МКАД, в самом экологически чистом направлении МО, в живописном месте, в сосновом бору.
 Выезд на Новосибирское ш.
 Дорожная поддержка, асфальтование дороги, 300м водопровод, профессиональная система, вывоз мусора обеспечивает удобство проживания.
 Вид излучения излучения в подвале сада, возможность строительства и возведения дачного участка.
 Индивидуальное проектирование 35 кв.
 В ближайшем будущем развитие инфраструктуры.
 Просторно по предварительной цене.

Смотреть фото

Напишите автору

Свяжитесь со мной Вызвоните меня Напишите комментарий

или укажите подробности по телефону:

Написать комментарий



Об участке

Коммуникации и удобства

Площадь	30 сот.	Внутренний двор	Есть
Статус участка	Садоводство	Пол	Есть

44 000 000 Р

Следите за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 42 000 000

Цена за сотку

1 466 667 Р/сот

+7 981 369-21-04

Специалист работает с 13:00 по 0:00

Платить только для звонков, сообщения не платят

Если хотите оставить заявку, нажмите на

Написать

Агентство недвижимости
 Самозет Плюс Истра
 Документы проверены

Агент
 Мария Зингер
 50 - 4

Средняя Лобковского

Рассрочка 0%. Квартиры с панорамным остеклением. Ландшафтный парк 7 мн. до центра Ленинского

Средняя



44 000 000 Р

Следите за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 42 000 000

Цена за сотку

1 466 667 Р/сот

+7 981 369-21-04

Специалист работает с 13:00 по 0:00

Платить только для звонков, сообщения не платят

Если хотите оставить заявку, нажмите на

Написать

Агентство недвижимости
 Самозет Плюс Истра
 Документы проверены

Агент
 Мария Зингер
 50 - 4

Средняя Лобковского

Рассрочка 0%. Квартиры с панорамным остеклением. Ландшафтный парк 7 мн. до центра Ленинского

Средняя

107

[illegible]

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._izhs_7439447987?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbnFBYyW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2NIN0NThLTIVQcGk0T21DIjt9nGPUsz8AAAA

33. Земельные участки

Поиск по объявлениям

Главная

Недвижимость

Земельные участки

Купить

Продажи (ИЖС)

Участок 50 сот. (ИЖС)

Добавить избранное

Сравнить

Добавить заметку

225 000 000 Р

4 500 000 Р за сотку

Агентство

Кэшбэк до 100% на покупку

Подробнее

8 958 702-60-04

Текст

Агентство

на Avito с октября 2022

Аккредитовано

Позвонить на продажу

Об участке

Площадь: 50 сот.

Расстояние от МКАД: 10 км

Об участке

Продолжение 50-лет.

Рассчитано от МР.А.Д. 19.08.01

225 000 000 ₺

4 500 000 P. per copy

Расположение

Московская обл., Оринцовский го., д. Маслово, коттеджный
пос. Лес Маслово
Ильинское шоссе, 19 км

Поздравляю с праздником!

Pharmacology: JGKatzV.

Кэшбек до 100% на транспорт

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 100-105.

8 958 702-60-04

Описание

Если вы ищете участок с выходом в лес, то нашему предложению НЕТ АНАЛОГОВ! Приезжайте, смотрите! У нас настоящий сосновый бор, и лес вокруг!

Уникальное место! Единственный современный поселок в настоящем сосновом лесу!

Котированный по ценам: L&S Магистры

уже застроенный поселок? Все новые современные инженерно-технические проекты!

К продаже предлагается красный лесной участок 50 соток в новом коттеджном поселке в Маслово на Никольской поро. Участок примыкает к лесу, есть свой выезд в лес.

- Новый красивый небольшой поселок
- Светлый, красивый, чистый лес, сосны, удивляясь.
- Тишина! В удалении от дорог
- Поселок окружен лесом.
- Центральное коммунальное
- Охрана, КПЗ, Упрощенная компания, охраняемая территория.
- Поселок весь активно строится!

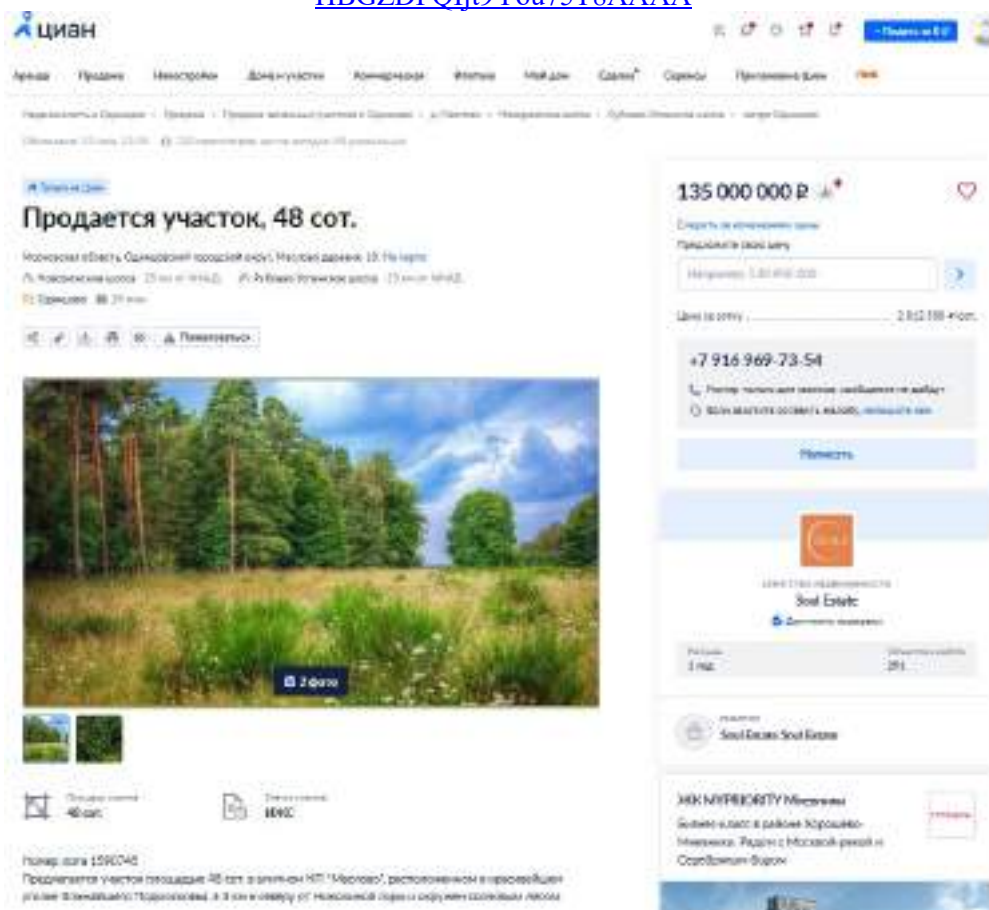
Зачеңте! Отвечу на все вопросы, органично просматрив!

PDF GENERATED BY www.muhimbi.com

Flowermount road

<https://www.avito.>

ru/moskovskaya-oblast-krasnogorsk/zemelnye-uchastki/uchastok-50-sot-izhs-7452255217?context=H4sIAAA-AAAA-wE-AMD-YToyOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJseDBoYUpWdzdaa-HBGZDFQIjt9You75T8AAAA



odintsovo.cian.ru Продажа участок 48 сот. Московская область, Одинцовский городской округ, Маслово деревня, 10 м. Одинцово - База ЦИАН, объявл...

Фотографии 2 Описание Дополнения Выбрана информация

Участок 48 сот

Об участке

Площадь: 48 сот

Статус: участок

Удобрение: жидкое (срок годности)

Коммуникации и удобства

Автодорога

135 000 000 Р

Средняя цена за квадратный метр

Площадь участка

Площадь участка

Средняя цена за квадратный метр

Средняя цена за квадратный метр

Средняя цена за квадратный метр

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/305388725/>

Avito 10. Векторная Поисковая система

Продажи Недвижимость Земельные участки Купить Продажи ИЖС

Участок 30 сот. (ИЖС)

Добавить изображение Добавить описание Добавить заметку




73 000 000 Р
3 633 333 Р за сотку
В ипотеку
Посмотреть онлайн

8 909 816-71-00

Написать сообщение
Платить за сообщения

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Еще купить?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте, укажите срок...

Спросить больше
Агентство
Найти партнера
Разместить объявление

Пополнить на продажу

Об участке

Площадь: 30 сот. Расстояние от МКАД: 15 км

Расположение

Московская обл., Одинцовский г.о., д. Маслово
ИЖС, 30 сот. 19 км

Посмотреть карту

Описание

Площ 3050 кв.
Лесной земельный участок площадью 30 соток в деревне Маслово на Ильинском шоссе.

Тип участка: лесной
Тип земли: земельно-населенный пункт
Газ: по границе
Электричество: кВт: 15
Канализация: септик
Водоснабжение: скважина

73 000 000 Р

2 433 333 Р за сотку

В ипотеку
Посмотреть детали

8 969 816-71-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расчитать ипотеку

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
73 000 000 Р	5 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
25 400 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Нет подходящих предложений
Попробуйте изменить сумму первого взноса или срок.

Получить консультацию
Проверить, задут ли ипотеку

Перейдите на сайт, где 100% вероятность получения ипотеки

ИП 7328164994, 20 мая 15 г. Запросов: 1 (0 сессий)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сайт продавца? Торг участком?
Бюджет можно посмотреть?
Здравствуйте, укажите почту...

Choice Estate
Агентство
Надежный партнер Рекламные материалы
Подписать заявку продавца

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_7328164994?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyB5aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIseDBoYUpWdzdaaHBGZDFQJt9You75T8AAAA



13.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

13.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земель	8.1%	8.0%	8.1%
2. Земель	7.9%	7.0%	8.7%
3. Земель	8.4%	7.5%	9.2%
4. Земель	8.8%	7.9%	9.7%

Границы расширенного интервала значений Скидки на торг

Таблица 300. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земель	8.1%	8.7%	8.4%
2. Земель	7.9%	6.7%	11.7%
3. Земель	8.4%	4.2%	12.0%
4. Земель	8.8%	4.5%	11.1%

Таблица 128. Матрица коэффициентов удельных цен продаж недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Московской области

Индекс стоимости кв. м. У. для объектов по различным показателям						
Показатель, кв. м		площадь				
объект оценки	<100	100	100-200	200-400	400-800	800+
	<100	1,00	1,12	1,21	1,30	1,38
	100-200	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21
	200-400	0,83	0,93	1,00	1,07	1,12
	400-800	0,77	0,87	0,93	1,00	1,06
	800+	0,74	0,83	0,88	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 1000 кв.м.

Таблица 129. Матрица коэффициентов удельных цен продаж недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по Санкт-Петербургу

Площадь, кв. м		площадь				
		<100	100-200	200-400	400-800	800+
объект оценки	<100	1,00	1,13	1,22	1,30	1,37
	100-200	0,89	1,00	1,08	1,15	1,22
	200-400	0,82	0,93	1,00	1,07	1,13
	400-800	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06
	800+	0,73	0,82	0,88	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 10 до 1000 кв.м.

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидок 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	10,5%	10,7% 11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,0%	8,0% 9,7%
3. Земельные участки под размещение складского назначения сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9% 14,7%
4. Земельные участки под теплицы	8,9%	7,9% 9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0% 13,6%



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

Площадь, кв.м.	площадь										
	<10	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
объект оценки	<10	1,00	1,20	1,38	1,56	1,74	1,92	2,10	2,28	2,46	2,64
	10-20	0,71	1,00	1,14	1,27	1,40	1,53	1,67	1,80	1,93	2,06
	20-30	0,60	0,88	1,00	1,12	1,24	1,36	1,48	1,60	1,72	1,84
	30-40	0,50	0,75	0,88	1,00	1,12	1,24	1,36	1,48	1,60	1,72
	40-50	0,40	0,60	0,75	0,88	1,00	1,12	1,24	1,36	1,48	1,60
	50-60	0,30	0,45	0,60	0,75	0,88	1,00	1,12	1,24	1,36	1,48
	60-70	0,20	0,30	0,45	0,60	0,75	0,88	1,00	1,12	1,24	1,36
	70-80	0,10	0,15	0,20	0,30	0,45	0,60	0,75	0,88	1,00	1,12
	80-90	0,05	0,07	0,10	0,15	0,20	0,30	0,45	0,60	0,75	0,88
	90-100	0,02	0,03	0,05	0,07	0,10	0,15	0,20	0,30	0,45	0,60
	100-150	0,01	0,01	0,02	0,03	0,05	0,07	0,10	0,15	0,20	0,30

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 кв.м.

Корректирующие коэффициенты фактор масштаба для земельных участков, г. Москва

Таблица 56. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продаж земельных участков от площади, данные по Москве. Земельные участки под жилую застройку

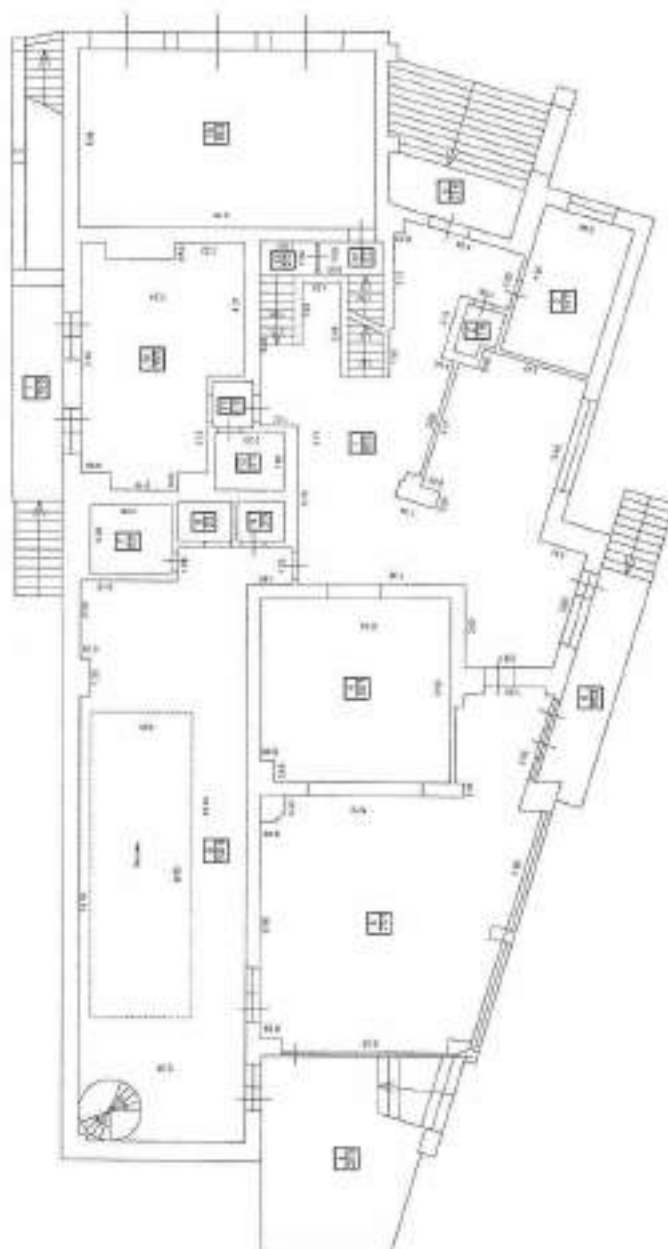
Площадь, кв.м.	площадь										
	<10	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
объект оценки	<10	1,00	1,20	1,38	1,56	1,74	1,92	2,10	2,28	2,46	2,64
	10-20	0,71	1,00	1,14	1,27	1,40	1,53	1,67	1,80	1,93	2,06
	20-30	0,60	0,88	1,00	1,12	1,24	1,36	1,48	1,60	1,72	1,84
	30-40	0,50	0,75	0,88	1,00	1,12	1,24	1,36	1,48	1,60	1,72
	40-50	0,40	0,60	0,75	0,88	1,00	1,12	1,24	1,36	1,48	1,60
	50-60	0,30	0,45	0,60	0,75	0,88	1,00	1,12	1,24	1,36	1,48
	60-70	0,20	0,30	0,45	0,60	0,75	0,88	1,00	1,12	1,24	1,36
	70-80	0,10	0,15	0,20	0,30	0,45	0,60	0,75	0,88	1,00	1,12
	80-90	0,05	0,07	0,10	0,15	0,20	0,30	0,45	0,60	0,75	0,88
	90-100	0,02	0,03	0,05	0,07	0,10	0,15	0,20	0,30	0,45	0,60
	100-150	0,01	0,01	0,02	0,03	0,05	0,07	0,10	0,15	0,20	0,30

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 кв.м.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
(копии технической и правоустанавливающей документации)

Обмерный план

1-й этаж



Площадь цокольного этажа: 467,8 м²
 Площадь 1-го этажа: 545,1 м²
 Площадь 2-го этажа: 414,2 м²
 Площадь здания: 1427,1 м²

Площадь рассчитана с учетом требования приказа Росреестра № П/0393 от 23.10.2020г.

Обмерный план

2-й этаж



Площадь цокольного этажа: 467.8 м²
 Площадь 1-го этажа: 545.1 м²
 Площадь 2-го этажа: 414.2 м²
 Площадь здания: 1427.1 м²

Площадь рассчитана с учетом требования приказа Росреестра № П/0393 от 23.10.2020г.

Формы информационного документа "Выписка" из Единого государственного реестра недвижимости



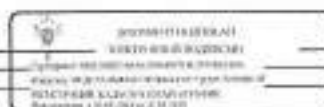
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об объектах недвижимости объектов недвижимости

На основании запроса от 03.04.2025, поступившего на рассмотрение 03.04.2025, сообщаем, что отослали данным Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 Лист 1

Заголовок			
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов раздела: 4
04.04.2025, № 00/001/2025-01/00444			
Кадастровый номер: 50:20:0080000-28044			
Кадастровый номер: 50:20:0080000			
Дата прекращения кадастрового номера: 28.09.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 50-50-00/0002013-127			
Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Озёрский, территория СНТ "Лира", дача 37			
Экспликация, м ² : 525,7			
Состояние: Жилое			
Назначение: Жилое дом			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных: 1			
Под видом и использованием земельного участка: земельный участок			
Под видом и использованием земельного участка: земельный участок			
Кадастровая стоимость, руб.: 11 300 15 5			
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости: 50:20:0080000-28, 50:20:0080000-28			
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости: отсутствует			
Кадастровый номер иного объекта недвижимости: отсутствует			
Судебный акт об объекте недвижимости: Судебный акт об объекте недвижимости не указан "актуальное решение суда"			
Объемы помещений: Судебный акт об объекте недвижимости не указан "актуальное решение суда" - Помещение площадью 100 кв. м, площадью 100 кв. м, площадью 100 кв. м			
Подписи и печати: Лист 1 Лист 1			



Лист 1 Лист 1	Лист 1 Лист 1
---------------	---------------

Лист 1 Лист 1

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

Сведения о зарегистрированных правах

Заголовок			
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 4
04.04.2025, № 00/001/2025-01/00444			
Кадастровый номер: 50:20:0080000-28044			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Павлова Наталья Юрьевна, 15.01.1979, г. Москва, Российская Федерация, СНИЛС 111-111-111-111
	Сведения о наличии зарегистрированных прав на объект недвижимости:	1.1.1	Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4523 9057-0216, выдан 28.01.2004, ГУ МВД России по г. Москве
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность: 50:20:0080000-28044-50/14/2023-0/01/04/2025, 20/26/11
3	Сведения об обременении государственной регистрацией: срок, право, ограничение права без ограничения в силу закона состава третьих лиц, условия:	3.1	данные отсутствуют
4	Сведения о праве в обременении объекта недвижимости по зарегистрированному:		
5	Зачем и в каком виде и в каком виде:		данные отсутствуют
6	Сведения о взыскании и отмене взыскания:		данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании и отмене взыскания:		данные отсутствуют
8	Сведения о взыскании и отмене взыскания:		данные отсутствуют
9	Сведения о взыскании и отмене взыскания:		данные отсутствуют
10	Сведения о взыскании и отмене взыскания:		данные отсутствуют
11	Сведения о взыскании и отмене взыскания:		данные отсутствуют
12	Сведения о взыскании и отмене взыскания:		данные отсутствуют
13	Сведения о взыскании и отмене взыскания:		данные отсутствуют
14	Сведения о взыскании и отмене взыскания:		данные отсутствуют
15	Сведения о взыскании и отмене взыскания:		данные отсутствуют
16	Сведения о взыскании и отмене взыскания:		данные отсутствуют
17	Сведения о взыскании и отмене взыскания:		данные отсутствуют
18	Сведения о взыскании и отмене взыскания:		данные отсутствуют



Лист 1 Лист 1	Лист 1 Лист 1
---------------	---------------

Однородные кадастровые участки в зарегистрированном виде Управления Росреестра по Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
07.04.2025:			
Кадастровый номер:	50/20/0050205/01		
Номер кадастрового квартала:	50/20/0050205		
Дата вступления кадастрового номера:	06.07.2004		
Кадастровый государственный учетный номер:	Учтовый номер: 50/20/25/0004; 50/20/25/4-25-07		
Местонахождение:	Местонахождение: установленное ориентиром, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Озидский, с/п Успенский, уч.87, в районе д.р. Мокшань-СНТ "Дар".		
Площадь, кв.м:	625		
Кадастровая стоимость, руб.:	1872168,75		
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объекта недвижимости:	50/20/000000/000644		
Кадастровый номер:	Кадастровый номер земельного участка		
Вид разрешенного использования:	Для садоводства		
Сведения об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости		
Сведения об объекте:	Сведения об объекте		
Получены сведения:	Получены сведения		
Получены сведения:	Получены сведения		

ВЫПИСКИ ИЗ РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	 ДОСТУПНОСТЬ СВЕДЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ Сведения об объекте недвижимости: 50/20/0050205/01 Номер: 40/02/000000/000644 Дата вступления в силу: 06.07.2004 Дата вступления в силу: 06.07.2004	ИНФОРМАЦИЯ
---------------------------------	--	------------

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
07.04.2025:			
Кадастровый номер:	50/20/0050205/01		
1. Полное наименование (наименование):	1.1. Полное наименование (наименование):	1.1.1. Полное наименование (наименование):	
Сведения о полномочии лица, осуществляющего регистрацию:	Сведения о полномочии лица, осуществляющего регистрацию:	Сведения о полномочии лица, осуществляющего регистрацию:	
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации:	2.1. Вид, номер, дата и время государственной регистрации:	2.1. Вид, номер, дата и время государственной регистрации:	
Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
4. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	4.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	4.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
5. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	5.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	5.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
6. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	6.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	6.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
7. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	7.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	7.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
8. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	8.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	8.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
9. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	9.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	9.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
10. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	10.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	10.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
11. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	11.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	11.1. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	
Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации:	

ВЫПИСКИ ИЗ РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	 ДОСТУПНОСТЬ СВЕДЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ Сведения об объекте недвижимости: 50/20/0050205/01 Номер: 40/02/000000/000644 Дата вступления в силу: 06.07.2004 Дата вступления в силу: 06.07.2004	ИНФОРМАЦИЯ
---------------------------------	--	------------

Лист 1			
Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.04.2025г.			
Кадастровый номер:		50:20:0050328:26	
12 Система и информация государственной регистрации недвижимости, предоставляющая информацию о кадастровом номере земельного участка и земельном кадастровом участке		данные отсутствуют	

Земельный участок	
или объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
07.04.2025г.	
Кадастровый номер:	
50:20:0050328:50	
План (чертеж, схема) земельного участка	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и территориальных зонах, расположенных в границах земельного участка

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.04.2025г.			
Кадастровый номер:		50:20:0050328:55	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:100		Масштаб: 1:100	
Земельный участок		или объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3		Всего листов раздела 3: 1	
07.04.2025г.		Кадастровый номер:	
50:20:0050328:55		План (чертеж, схема) земельного участка	

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

1000

© 2000 Blackwell Science Ltd

Исходные данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов раздела: 4
07.04.2009г.			
Кадастровый номер:	50:20:0080328-58		
Номер кадастрового участка:	50:20:0080328		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.04.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Уч. № 81 номер 50.52-1.0145/2001-490		
Местоположение:	Местоположение участка указано относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: «гб. Московская, р-н Отраковский, сб. Златошар, уч.85, в районе д.р. Мясное СНП "Панфи"»		
Площадь, м ² :	113		
Кадастровая стоимость, руб.	512906.24		
Кадастровый номер расположенный в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:20:0080300-180044		
Кадастровый номер:	Земельный кадастровый номер участка		
Вид разрешенного использования:	Для размещения		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный объект недвижимости имеет статус "индивидуальный, ранее учтенный"		
Общие сведения:	индивидуальный		
Получатель выписки:	Иван Сергей Сергеевич (представитель правообладателя), Полное наименование, от имени которого Выписку Выдаете: Владельца		

[illegible][illegible]

Downloaded At: 11:53 11 September 2009

Земельный участок для объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.04.2025:			
Налоговый номер:		54-20-0076126-18	
1	Права собственности (право собственности): Сведения о владельцах правоустанавливающих документов: Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права	1.1 1.1.1	Викторина Вислав Юрьевич 16.01.1979 данные отсутствуют
2	Сведения об ограничениях государственной регистрации: ипотека, право, ограничение прав без установления в силу закона ограничений, залога, ареста	2.1	Собственность 54-20-0076126-18-004/2025-5 07.04.2025 21:32:00
3	Сведения о правах и ограничениях, обременениях объекта недвижимости	3.1	данные отсутствуют
4	Земельный участок, право собственности	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения о владельцах правоустанавливающих документов: Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права	5.1	данные отсутствуют
6	Сведения о владельцах правоустанавливающих документов: Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права	6.1	данные отсутствуют
7	Сведения о владельцах правоустанавливающих документов: Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права	7.1	данные отсутствуют
8	Сведения о владельцах правоустанавливающих документов: Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права	8.1	данные отсутствуют
9	Сведения о владельцах правоустанавливающих документов: Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права	9.1	данные отсутствуют
10	Сведения о владельцах правоустанавливающих документов: Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права	10.1	данные отсутствуют
11	Права собственности и ограничения в отношении имущества, по которому рассматривается заявление о государственной регистрации права собственности (архивный документ), ограничение прав на обременение объекта недвижимости, сведения о наличии обременения недвижимости	11.1	данные отсутствуют

[illegible]

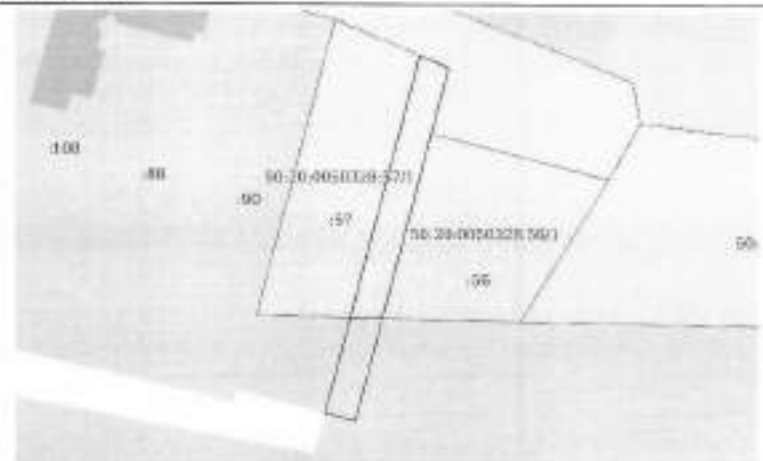
Лист 3			
Земельный участок на общего пользования			
Лист № 1 раздела 1	Второй лист раздела 2-1	Второй раздел 3	Второй лист раздела 4
07.04.2025г.			
Кадастровый номер:		50:00:0050128-08	
☐ Сведения о законности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок и земли, расположенной на нем:		данные отсутствуют	

поиск информации о деятельности	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное агентство технического регулирования и метрологии Адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26	сведения, факторы
---------------------------------	---	-------------------

Лист 3 - Лист 4

Внесен в Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных правах на объект недвижимости

Сведения о местоположении земельного участка

Земельный участок на общего пользования			
Лист № 1 раздела 1	Второй лист раздела 2-1	Второй раздел 3	Второй лист раздела 4
07.04.2025г.			
Кадастровый номер:		50:00:0050128-08	
План (схема, фото) земельного участка			
			
Масштаб: 1:500			
поиск информации о деятельности	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное агентство технического регулирования и метрологии Адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26	сведения, факторы	

В случае наступления обязанности первоочередный срок исполнения обязательств по настоящему Договору оплачивается на срок действия или отсутствия после него стороны заявки провести переговоры с целью оценки ситуации и в случае необходимости внести изменения в настоящий Договор, в том числе по вопросам размера арендной платы и срока платежа.

24. Передача лесного участка осуществляется по акту приема-передачи лесного участка в аренду, предусмотренному приложением № 5 к настоящему Договору.

Указанный акт подписывается сторонами в течение 20 дней с даты заключения настоящего Договора.

25. Арендатор, подписавший образцы исполнительный настоящий Договор, и/или исполнение его срока имеет преимущественное право на заключение такого договора на любой срок.

26. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон. Приложения № 1 - 6 к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

Реквизиты и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:		Управляющее общество Московская область и г. Москва		на
ОГРН	1047706657169	Дата присвоения ОГРН	02.09.2004 г.	
ИНН/КПП	772452133/772401001			
Благоустройство				
Р/С	405603810004001000012	в Отделение 1 МЕТУ Банка России г. Москва 705		
БИК	044583061			
Положение об Агентстве лесного хозяйства зарегистрировано МБФНН № 46 по г. Москва свидетельство серия 77 № 010727991				
Положение об Управлении лесного хозяйства зарегистрировано МБФНН № 46 по г. Москва за ГРН 2017760819347 свидетельство серия 77 № 020228974				
Местонахождение: 117105, г. Москва, Пресненский район, шоссе д. 39А				
Телефон	8 (499) 615-49-13			
Заместитель начальника Управления лесного хозяйства по Московской области и г. Москва	 А.В. Прохоренко			
АРЕНДАТОР:		ООО «П»		
ОГРН	1057746340272	Дата присвоения ОГРН	16.01.2006 г.	
ИНН/КПП	7732497680/773201001			
Благоустройство				
Р/С	405603810004001000012	в ЗАО «Русстройбанк» г. Москва		
БИК	044583490			
Устав зарегистрирован в Едином государственном реестре юридических лиц, дата № свидетельства МФР/МФН № 16.03.2006				
Полное наименование 119614, г. Москва, пр. ПРТ/ПРТ д. 11				
Генеральный директор ООО «П»				



1. Контрактный номер: №28.005.03.08.1045

2. Лист № 1

3. Дата: сентябрь 2008

4. План (сметка, схема) границ земельного участка

[illegible]

NATALIYA BRILINA is SENIOR RESEARCHER IN POLYMER SCIENCE SECTION.

Листов 2008 г.

№ 20.568-3-7042

1	Кадастровый номер: 50:08/0050320:1061	2	Лист № 1	3	Итого листов: 4
4 Описание выделов, состав границ земельного участка					
№ п/п	Координаты		Описание выделов по местности	Особые отметки (наличие изъятий)	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
5135	5199718.9	6170328.59	Государственный, Государственный	Площадь: 0.2	
5136	5199714.63	6170328.62	Государственный, Государственный	Площадь: 0.2	
5137	5199725.54	6170325.78	Государственный, Государственный	Площадь: 0.2	
5138	5199745.73	6170328.78	Государственный, Государственный	Площадь: 0.2	
5139	5199745.63	6170325.62	Государственный, Государственный	Площадь: 0.2	
5140	5199797.35	6170325.06	Государственный, Государственный	Площадь: 0.2	
5141	5199806.97	6170325.06	Государственный, Государственный	Площадь: 0.2	
5142	5199811.05	6170325.41	Государственный, Государственный	Площадь: 0.2	
5143	5199791.39	6170325.31	Государственный, Государственный	Площадь: 0.2	
5144	5199768.35	6170325.31	Государственный, Государственный	Площадь: 0.2	
5145	5199715.76	6170325.35	Государственный, Государственный	Площадь: 0.2	
5146	5199809.70	6170325.81	Государственный, Государственный	Площадь: 0.2	

Начальник отдела по Омскому району

И.А. Елизаров

Листов 2008 г.

№ 20.568-3-7042

1	Кадастровый номер: 50:08/0050320:1061	2	Лист № 1	3	Итого листов: 4		
4 Описание выделов, состав границ земельного участка							
№ п/п	№ п/п	№ п/п	Длина участка, м	Горизонтально-проекции, м	Описание выделов по местности	Площадь земельного участка	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	5135	5136	180° 34.0'	3.85	По координатам	-	-
2	5145	5146	326° 0.6'	34.97	По координатам	-	-
3	5139	5140	14° 55.6'	43.24	По координатам	-	-
4	5136	5137	104° 35.5'	11.27	По координатам	-	-
5	5137	5138	21° 34.9'	38.67	По координатам	-	-
6	5138	5139	29° 30.7'	7.92	По координатам	-	-
7	5139	5140	95° 45.7'	47.56	По координатам	-	-
8	5140	5141	136° 25.0'	14.16	По координатам	-	-
9	5141	5142	45° 3.5'	19.71	По координатам	-	-
10	5142	5143	216° 5.9'	35.54	По координатам	-	-
11	5143	5144	262° 31.5'	25.14	По координатам	-	-
12	5144	5145	130° 45.8'	76.2	По координатам	-	-

Начальник отдела по Омскому району

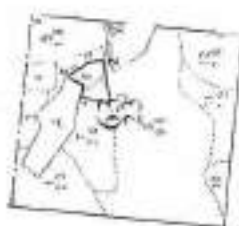
И.А. Елизаров

Адрес: Московская обл., г. Мытищи, д. 10/001
 в документах: 44.03.0001 от 06.04.2008 г.

СХЕМА

расположения и границ лесного участка

Субъект Российской Федерации: Московская область
 Департамент лесного хозяйства Московской области
 лесного участка № 63, выделен 6, 7, 8
 квартал 1: 10/001
 Кадастровый номер участка: 50:20:0051320/10611. Площадь: 44,5 га



Данные востребованных

№ п/п	Годы	Длина
1	2008	100
2	2009	100
3	2010	110
4	2011	75
5	2012	55
6	2013	40
7	2014	70
8	2015	60



100160_737940



Арбитражный суд Республики Алтай

65000, г. Горно-Алтайск, ул. Ленина, 4. Тел. (382-21) 4-77-10 (факс)
<http://arbitr.altai.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о признании сделки недействительной
и применении последствий недействительности сделки

Горно-Алтайск

Дело № А02-77/2023

21 марта 2025 года

Резолютивная часть определения оглашена 20 марта 2025 года. Полный текст определения изготовлен 21 марта 2025 года.

Арбитражный суд Республики Алтай в составе судьи Борзова А.А. при участии протокола судебного заседания секретарем Овчаровой Е.И., рассмотрев в открытом судебном заседании, с использованием информационный системы «Картотека арбитражных дел» (оплати-судебная) в рамках дела о недействительности (банкротстве) Василия Василия Юрсича (г. Москва, 4-й Ватский переулок, д. 35, к. 12), заявление общества с ограниченной ответственностью «Владпромбанк» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» (г. Москва, ул. Никольского, д. 4) о признании недействительной сделки по отчуждению Василию Василию Юрсичу 100% доли в уставном капитале ООО «РИЗ-ПТИ» в пользу Ильиной О.А., а именно договор купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Риэлти» от 07.06.2017 в применении последствий недействительности сделки,

при участии представителей:

государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» - Паскаляного С.С., по доверенности от 15.05.2024 (оплати),

Ильиной О.А. — Писевой Т.А. по доверенности от 02.05.2024 (оплати),

установил:

определением от 04.05.2023 Арбитражный суд Республики Алтай признал обоснованным заявление Федеральной налоговой службы в лице Управления Федеральной налоговой службы по Республике Алтай и ввел в отношении Василия Василия Юрсича процедуру реструктуризации долгов гражданина. Финансовым управляющим должника утвержден Кузнецова Н.Г.

2

Решением от 10.10.2023 суд признал Василия Василия Юрсича несостоятельным (банкротом) и ввел в отношении него процедуру реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утвержден Зина С.Г.

17.06.2024 от общества с ограниченной ответственностью «Владпромбанк» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» (далее – ГК «АСВ», кредитор) поступило заявление, с учетом уточнений от 12.02.2025 года, о признании недействительной сделки по отчуждению Василию Василию Ю. 100% доли в уставном капитале ООО «РИЗ-ПТИ» в пользу Ильиной О.А., а именно договор купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Риэлти» от 07.06.2017 и применении последствий недействительности сделки взыскать:

- признания недействительными записей в Едином государственном реестре юридических лиц № 6177747498110 от 16.06.2017 в отношении Межрайонную инспекцию Федеральной налоговой службы №23 по Московской области листы соответствующие изменения в Единый государственный реестр юридических лиц;

- восстановления 100% доли Василия Василия Юрсича в уставном капитале ООО «РИЗ-ПТИ» (ИНН 7732507680, ОГРН 1067746380272).

При этом заявитель просит указать, что определение является основанием для внесения изменений в Единый государственный реестр юридических лиц, касающихся перехода доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью.

Определением от 07.08.2024 суд признал Межрайонную инспекцию Федеральной налоговой службы России № 23 по Московской области в качестве соответчика по обоснованному спору, а также общество с ограниченной ответственностью «РИЗ-ПТИ» в качестве заинтересованного лица.

В обоснование заявления, указанного на наличие совокупности условий для признания сделки недействительной, которая предусмотрена статьями 10, 168, 170 ГК РФ. Так, кредитор отмечает, что сделка заключена без встречного имущества, предоставления, с фактически заинтересованным лицом. При этом заявитель указывает, что Василию Василию Ю., являясь основным бенефициарным собственником ООО «Владпромбанк» с долей участия в уставном капитале в размере 28,86%, в период до отъезда из России Банка 28.04.2017 инициируя, одобряя и являясь выгодоприобретателем выдачи заведомо некорректных кредитов, в том числе аффилированным компаниям, выводе ликвидные активы Банка, располагая недоступной другим информацией о делах кредитной организации (недостаточности имущества), оспаривая принятие в ближайшем будущем Банком России решения об отзыве (аннулировании) у кредитной организации лицензии, совершая при этом недобросовестные действия, причиняющие Банку ущерб и

включил его несостоятельность (банкротство), не мог не знать в момент реализации такого поведения, что он может быть привлечен к гражданско-правовой и уголовной ответственности за совершение противоправных деяний, а следовательно, будет отвечать своим имуществом по обязательствам ООО «Владпромбанк». Следовательно, заключение оспариваемого договора являлось частью плана по выводу всех активов должника путем заключения ряда сделок на общую сумму более чем 377 553 698,00 руб..

Кроме того, ООО «Владпромбанк» в дополнениях от 28.08.2024 и от 12.02.2025 года отмечает, что ООО «Риэлти» является юридическим лицом, обеспечивающим владение и пользование принадлежащего обществу на праве аренды земельного участка площадью 6500 кв.м., как составленной части загородного домовладения СНТ «Лира», а 87, которое приобретено Ильяной О.А. у Вишнякова В.Ю. по договору купли-продажи от 28.10.2015 года, принадлежащий ипотечной ссудкой постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 30.01.2025 года.

Ильяна О.А. в представленном отзыве (том 1 л.д.140) указала, что ООО «Риэлти» является держателем договора аренды земельного участка и любой деятельности не ведет, при этом арендованный земельный участок принадлежит к земельным участкам с кадастровыми номерами 50:20:0050328:58 и 50:20:0050328:56, принадлежащими Ильяной О.А. на праве собственности, указанные участки фактически являются ее личным имуществом. Кроме того, отзывы, поданные по заявленным требованиям указал следующие обстоятельства:

- с момента приобретения общества должником, Ильяна О.А. являясь его генеральным директором, соответственно, осуществляла все правомочия управления юридическим лицом.

- Вишняков В.Ю. не использовал участками и домом, находящимися в «б» собственности, соответственно, и не выполняла арендованным земельным участком, так как доступ к арендованному участку возможен только из участков, находящихся в собственности у Ильяной О.А.;

- общество не вело и не ведет какой-либо деятельности, кроме оплаты аренды,

- арендные платежи уплачивались Ильяной О.А. со своего счета,

- у Ильяной О.А. было достаточно средств на приобретение доли в обществе у должника.

В дополнениях к заявлению ТК «АСВ» указала, что сторонами договора купли-продажи была заключена минималка сделки, не направленная на фактический переход владения имуществом, без осуществления оплаты по договору. Исполнительной целью указанной сделки являлась оформление права на такое имущество на аффилированное с

должником лицом в период ухудшения финансового положения ООО «Владпромбанк» и возникновения реальной угрозы отзыва лицензий у финансовой организации, ее банкротства, возложения гражданско-правовой ответственности на контролирующее ее лицо, последующее банкротства физического лица, а также возможного привлечение к уголовной ответственности. То есть, самостоятельным основанием для признания указанной сделки недействительной (ничтожной) является ее минимость с соответствия с нормой ст. 170 ГК РФ. Указание основания ничтожности сделки никак не может быть подготовлено специальными нормами, регулирующими оспаривание сделок в законодательстве о банкротстве. Таким образом, минимость сделки уже сама по себе, безусловно, выходит за пределы пороков, установленных ст. 612. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве).

В дополнении к заявлению от 12.02.2025 ТК «АСВ» отмечает, что обществом, связанным с признаками банкротства ООО «Владпромбанк» не только осуществляли фактически на 01.04.2015 года, но и не могла не быть известна контролирующим Банк лицам, а том числе Вишнякову В.Ю., как бенефициарному владельцу.

Помимо этого, в дополнении указано, что существующими и указываемыми на порочный характер сделки являются обстоятельства одновременного отчуждения от Вишнякова В.Ю. к Ильяной О.А. 28.10.2015 дома и двух земельных участков на основании договора купли-продажи и затем, только спустя 1,5 года, 16.06.2017 года доли в ООО «Риэлти», обладающем правом аренды земельного участка площадью 6500 кв.м., поскольку все земельные участки, входящие в домовладение, подпадают одной цели и используются совместно, то добросовестные и независимые участники гражданских отношений совершили бы сделку одновременно в отношении всех объектов сразу, если бы только не преследовали цель минимого отчуждения.

Более того, кредитор указал, что существующим для оценки доводов отставки о наличии только формальной, неустойчивой связи с Вишняковым В.Ю. с Ильяной О.А. является обстоятельства истощения Вишняковым В.Ю. Ильяной О.А. в деятельности юридических лиц, темо с ним связанных (ООО «Глобал», ООО «Ресторан», ООО «Риэлти»). Но минимого ТК «АСВ», дополнительным обстоятельством, свидетельствующим о минимом характере оспариваемой сделки является передача Вишняковым В.Ю. своей доли в ООО «Простое товарищество «Пререк» только 08.02.2022 года, при этом указанное общество является обслуживающей компанией общего имущества СНТ «Лира».

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы России № 23 по Московской области в представленном отзыве оставила разрешение спора на усмотрение суда.

В судебном заседании представители конкурсного кредитора и Ильяной О.А. поддерживали заявленные требования и возражения, изложенные в заключении и в отзыве на него, с учетом письменных пояснений.

Иные участники обособленного спора не явились, хотя надлежащим образом были извещены о времени и месте его проведения, в том числе путем размещения сведений в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Указанные обстоятельства не являются препятствием для рассмотрения заявления в отсутствие указанных лиц согласно статьям 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследова материалы обособленного спора, заслушав участников процесса, суд приходит к следующим выводам.

В силу статьи 32 Закона о банкротстве и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным указанным кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Из материалов обособленного спора следует, что 07.06.2017 года между Вышнековым В.Ю. (продавец) и Ильяной О.А. (покупатель) заключен договор купли-продажи 100% доли в уставном капитале ООО «Риэлто».

Пунктами 2.1. и 2.3. указанного договора стороны ознакомились стоимость доли в размере 68 299 руб., а также указали, что расчеты между сторонами произведены полностью до подписания договора.

Согласно протоколу внеочередного общего собрания участников ООО «Риэлто» от 10.10.2011 года и заседаний, состоявшихся в ЕГРЮЛ, генеральным директором данного общества, на дату заключения оспариваемой сделки, являлась Ильяна О.А.

При этом в уставной капитал, на дату создания ООО «Риэлто», входили земельный участок общей площадью 625 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Успенский с. о. дер. Маслово, СНТ «Лира», уч. 87 и земельный участок общей площадью 175 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Успенский с. о. дер. Маслово, СНТ «Лира», уч. 88.

В последующем, указанное имущество приобретено Вышнековым В.Ю.

Участниками процесса не оспаривается и подтверждается материалами дела, что ООО «Риэлто» является юридическим лицом, обеспечивающим владение и пользование

принадлежащего данному обществу на праве аренды земельного участка площадью 6500 кв.м., как составившей части загорюженного дома №1 СНТ «Лира», д.87.

При этом арендованный земельный участок прилагает к земельным участкам с кадастровыми номерами: 50:20:0050328:58 и 50:20:0050328:56 и доступ к нему осуществляется исключительно через указанные земельные участки, которые ранее принадлежали Ильяной О.А. на праве собственности на основании договора купли-продажи от 28.10.2015, заключенного с Вышнековым В.Ю.

Таким образом, указанные выше участки фактически являются единым активом.

28.10.2015 года между Вышнековым В.Ю. (продавец) и Ильяной О.А. (покупатель) заключен договор купли-продажи в отношении:

1) земельного участка общей площадью 625 кв. м. кадастровый № 50:20:0050328:56, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Успенский с. о. дер. Маслово, СНТ «Лира», уч. 88;

2) земельного участка общей площадью 175 кв. м. кадастровый № 50:20:0050328:58, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Успенский с. о. дер. Маслово, СНТ «Лира», уч. 88;

3) здания: дом, общей площадью 528,7 кв. м., кадастровый № 50:20:0000000:280644, адрес: Московская область, Одинцовский район, СНТ «Лира», дом 87.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2025 года по данному делу приняты недействительной сделкой – договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015, заключенный между Вышнековым Василием Юрьевичем и Ильяной Ольгой Александровной.

В порядке применения последствий недействительности сделки, суд обязал Ильяну О.А. возратить в конкурсную массу, формируемую в деле о банкротстве Вышнекова В.Ю. указанное выше имущество.

Указанным записью кредитора, апелляционный суд пришел к выводу, что по состоянию на 01.04.2015 у ООО «Видеомобиль» имелись признаки банкротства – недостаток имущества банка для удовлетворения требований кредиторов, в том числе установлено, что в июле-октябре 2015 году по личной просьбе Вышнекова В.Ю. между банком и техническими средствами ООО «Торговый дом «Югасири», ООО «Павлораи Фудс», ООО «ТорПро», ООО «Нирто» заключаются кредитные договоры от 28.07.2015 №60123, от 22.09.2015 №60132, от 02.10.2015 №60134, от 14.10.2015 №60136, от 07.10.2015 (за три недели до заключения Вышнековым В.Ю. оспариваемого договора 10 купил-продажи от 28.10.2015 с Ильяной О.А.) Центральным Банком РФ при выборочной

проверке была выявлена часть нарушений, которые впоследствии в 2017 году привели к банкротству и отзыву лицензии у Банка (акт проверки ЦБ РФ № АЗК325-11-24/51ДСП от 07.10.2015).

С учетом изложенного, арбитражный суд пришел к выводу, что обстоятельства, связанные с признанием банкротства ООО «Владпромбанк» не только существовали фактически на 01.04.2015, но и не могли не быть известны контролирующим банк лицам, в том числе Виталию В.Ю., как бенефициарному владельцу, а, следовательно, единственной целью подписания договора от 28.10.2015 являлось сокрытие имущества от обращения кассы по обязательствам перед кредитором ООО «Владпромбанк», совершаемое между инфантированными лицами сделка, то есть с целью вывода активов должника и признания вклада кредитором должника (в этом и заключается порок воли обоих участников оспариваемой сделки).

При таких обстоятельствах арбитражный суд пришел к выводу о наличии оснований для признания договора от 28.10.2015 недействительной (ничтожной) сделкой на основании пункта 1 статьи 170 ГК РФ (мнимая сделка), а так же как совершенной со злоупотреблением правом (статья 10 ГК РФ).

При этом Судебной арбитражный апелляционный суд отметил, что последующее поведение сторон также указывает на то, что стороны создали все необходимые условия для того, чтобы Виталию В.Ю. продолжал пользоваться спорной недвижимостью и получать доход (преимущества) от ее использования, в том числе посредством предоставления своим несовершеннолетним детям и их матери Ирины О.А. Указанное поведение и не вызванное экономической обоснованностью или же рыночной необходимостью совершение сделок оспариваемой судебной коллегией, как недобросовестное, единственной целью которого являлось намерение должника запитать свое имущество от перекрестки платежей на него взносов по требованиям независимых кредиторов, а именно ООО «Владпромбанк».

Применительно к оспариваемому договору купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Росгит» от 07.06.2017, суд отмечает следующее.

Участниками оспариваемого спора не оспаривается, что Виталию В.Ю. является основным бенефициарным собственником ООО «Владпромбанк» с долей участия в уставном капитале в размере 28,86%.

Приказом Банка России от №46 ОД-1140, ОД-1141 у ООО «Владпромбанк» отозвана лицензия на осуществление банковских операций и ликвидация временная администрация по управлению кредитной организацией.

Временной администрацией было установлено, что на дату отзыва лицензии

недостаточность имущества (активов) ООО «Владпромбанк» составила 1 787 749 000 руб. 02.06.2017 определением Арбитражного суда Владимирской области по заявлению Центрального банка Российской Федерации (Банк России) в лице Отделения по Владимирской области ГУ ЦБ РФ по ЦФО возбуждено производство по делу № А11-4999/2017 о признании ООО «Владпромбанк» несостоятельным (банкротом).

Решением Арбитражного суда Владимирской области от 29.06.2017 ООО «Владпромбанк» признано банкротом, открыто конкурсное производство; исполнение функций конкурсного управляющего должника возложено на государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов».

Определением Арбитражного суда Владимирской области от 24.01.2019 в рамках дела № А11-4999/2017 о несостоятельности (банкротстве) ООО «Владпромбанк» удовлетворено заявление о признании банковских операций, совершенных 27.04.2017, а именно: платеж со счета общества с ограниченной ответственностью «Интелл» (г. Москва) № 407028***06534 на счет Виталия Виталиевича Юрьевича (г. Москва) № 408028***00229 в размере 47 000 000 руб., исполнение платежа. Предоставление займа по договору от 27.04.2017, НДС не облагается, выдачу денежных средств в размере 47 555 000 руб. со счета Виталия Виталиевича Юрьевича (г. Москва) № 408028***00229, выдачу денежных средств в размере 377 000 руб. со счета Виталия Виталиевича Юрьевича (г. Москва) № 408028***06535 действительными сделками. Применены последствия недействительности сделок, в том числе в виде кассовых с Виталием В.Ю. в пользу ООО «Владпромбанк» денежных средств в размере 47 932 000 руб..

Решением Арбитражного суда города Москвы от 12.02.2020 по делу № А40-1850/2018 с ИП Виталия В.Ю. в пользу ООО «Владпромбанк» взыскана задолженность по кредитному договору №6205 в сумме 16 935 208 руб. 63 коп. (по состоянию на 31.12.2019), в том числе: 7 999 232 руб. 80 коп. - сумма основного долга; 188 475 руб. 08 коп. - просроченные проценты за пользование кредитом; 7 898 420 руб. 55 коп. - повышенные проценты за просрочку возврата основного долга; 849 080 руб. 21 коп. - неустойка за просрочку погашения процентов за пользование кредитом; 107 676 руб. - государственная пошлина.

Определением от 07 июля 2023 года указанные выше требования ООО «Владпромбанк» включены в реестр требований кредиторов Виталия В.Ю.

При этом производство по заявлению ООО «Владпромбанк» о признании банкротом — Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» об установлении требований кредитора в сумме 2 609 702 000 (два миллиарда шестьсот девять миллионов семьсот два тысячи) руб. и включении его в реестр

требований кредиторов В.Ю., приостановлено до вступления в законную силу судебного акта, принятого по результатам рассмотрения заявления конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Владимирский промышленный банк» в лице государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» о привлечении В.Ю. к субсидиарной ответственности взыскания к субсидиарной ответственности с установлением размера ответственности по обязательствам общества с ограниченной ответственностью «Владимирский промышленный банк» в рамках обособленного спора по делу № А11-4999/2017.

Основанием для принятия Арбитражным судом Республики Алтай определения от 07 июля 2023 года, в том числе послужило вступившее в законную силу определение Арбитражного суда Владимирской области от 27.07.2022 по делу №А11-4999/2017, которым заявление конкурсного управляющего Банком – ГК «АСВ» о привлечении конкурсных должников должника лиц к субсидиарной ответственности удовлетворено частично. К субсидиарной ответственности по обязательствам Банка привлечены В.Ю., Петриков М.В., Паршиков П.А.

Основанием для привлечения указанных выше лиц к субсидиарной ответственности явился вывод Банка заведомо невозвратных кредитов юридическим лицам и ИП В.Ю. на основании кредитных договоров, одобренных и в большинстве случаев подписанных Председателем Правления банка Петриковым М.В., а также одобренных протоколами заседания Совета директоров банка, подписанных Председателями Совета директоров банка В.Ю. и Паршиковым П.А.

В рамках указанного выше спора судом установлено, что В.Ю. являлся выдворителем по сделкам о предоставлении кредитов, а также установил факт выдачи заведомо неликвидных кредитов компаниям, обладающим признаками отсутствия реальной деятельности или иными ее в незначительных объемах и не имеющим имущества или доходов, позволяющих им исполнять обязательства по кредитам, отсутствием в части случаев какого-либо надежного обеспечения кредитов.

Указанные обстоятельства также установлены вступившими в законную силу определениями Арбитражного суда Владимирской области от 24.01.2019 и от 24.10.2019 по делу №А11-4999/2017.

При этом суд, привлекая ответчиков к субсидиарной ответственности по обязательствам ООО «Владимирбанк», установил, что В.Ю. и Паршиков П.А. являлись аффилированными с сотрудниками кредитной организации, располагали недоступной для других лиц информацией о делах кредитной организации и в момент совершения оспариваемых платежей знали о предстоящем принятии в кредитном

будущем Банком России решения об отзыве (аннулировании) у кредитной организации лицензии на осуществление банковских операций.

Учитывая обстоятельства, установленные в указанных выше судебных актах, суд приходит к выводу, что В.Ю., осуществляла в 2017 году вывод активов конкурсного спора банка в свою пользу, не мог не осознавать, как привлечение ареста кассовых средств кредитного учреждения, так и последующее привлечение его к ответственности в лице взыскания убытков либо привлечение к субсидиарной ответственности по обязательствам ООО «Владимирбанк».

Указанные выше выводы подтверждены Арбитражным судом Западно-Сибирского округа в постановлении от 04.12.2024 года по данному делу.

С учетом изложенного, суд находит доказанными доводы заявителя о том, что оспариваемая сделка заключена в целях привлечения ареста ООО «Владимирбанк», а равно как кредитным данным кредитного учреждения и такой арест фактически причинен.

При этом отсутствие у В.Ю. в рассматриваемый период взысканий в судебном порядке задолженности, в силу изложенных выше обстоятельств, не имеет определяющего значения для установления факта намеренного причинения вреда указанным кредиторам.

Учитывая процесс не оспаривается, что В.Ю. и Ильян О.А. имеют двоих совместных детей, в связи с чем, указанная выше сделка заключена между фактически заинтересованными лицами.

Совокупность указанных выше условий охватывается диспозитивной частью 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, предусматривающей возможность оспаривания сделок, заключенных в трехлетний период до даты возбуждения дела о банкротстве должника.

Заявление о признании должника банкротом принято к производству 02 марта 2022 года, следовательно, сделки, заключенные в 2017 году, не входят в период неплатежеспособности, установленный частью 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

При этом суд отмечает, что правоприменение, заключающееся в несоблюдении предельного должного имущества (денежных средств) другому лицу, причиняющее ущерб конкурентной массе и, как следствие, наносящее вред общественным правам кредиторов должника, является основанием для признания соответствующей сделки, действий и бездействия виновными по описанным признакам, предусмотренным статьей 61.2 Закона о банкротстве.

Классификация сделки, претензий арест, по статьям 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации возможна только в случае вывода обстоятельств ее совершения за рамки признаков подотчетной сделки, предусмотренных пунктом 2

статья 61.2 Закона о банкротстве.

Такой правовой подход соответствует сложившейся судебной практике (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.06.2014 N 10044/11 по делу N А32-26991/2009, определение Верховного Суда Российской Федерации от 28.04.2016 N 306-ЭС15-20034, от 29.04.2016 N 304-ЭС15-20061, от 31.08.2017 N 305-ЭС17-4886).

Баланс интересов должника, его кредиторов по сделке и кредитором должника, а также стабильность гражданского оборота достигаются определением критериев подотчетности сделки и установлением ретропективного периода глубины ее проверки, составленного в данном случае три года, предшествующих дате принятия заявления о признании должника банкротом. Тем же путем служит годичный срок исковой давности, исчисляемый со дня реальной или потенциальной осведомленности заявителя об обстоятельствах, явившихся основанием для признания сделки недействительной. Оспаривание сделки по статьям 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации по тем же основаниям, что и в пункте 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, открывает возможность для обхода сошедшего срока исковой давности, установленного для оспаривания сделок, и периода подотчетности, что явно не соответствует воле законодателя (соответствующая правовая позиция включена в определение Верховного Суда Российской Федерации от 06.03.2019 N 305-ЭС18-22069).

Как отмечено выше, конкурсный кредитор, оспаривая сделку по статьям 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, также указывает на их мнимость (статья 170 ГК РФ).

Оценкой довода участника обособленного спора о наличии оснований, предусмотренных нормами ГК РФ, для признания сделок недействительными заду их мнимости, суд отсылает следующее.

В соответствии с пунктами 1 и 3 статьи 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Пунктом 1 статьи 170 ГК РФ определено, что мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Для признания сделки мнимой суд должен установить, что ее стороны не намеревались создать соответствующие ей правовые последствия, заключившую сделку стороны фактически не исполнили и исполнить не намеревались, правовые последствия, предусмотренные заключенной сделкой, не возникли.

В пункте 86 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указано, что стороны такой сделки могут также осуществлять для вида ее формальное исполнение. Например, по истребанию обеспечения исполнения на должное имущество должника заключить договор купли-продажи или доверительного управления и составить акты о передаче данного имущества, при этом сохранив контроль, соответствующий продавец или уредитель управления за ним.

Согласно правовой позиции, изложенной в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 25.07.2016 по делу № 305-ЭС16-2411 фактическая мнимой сделки заключается в том, что у ее сторон нет цели достижения заключенных результатов. Волнующие стороны мнимой сделки не создают с их внутренней волей. Реальной целью мнимой сделки может быть, например, искусственное создание задолженности стороны сделки перед другой стороной.

В то же время для этой категории ничтожных сделок определена точкой цели не требуется. Установление факта того, что стороны на самом деле не имели намерения на возмещение, изменение, прекращение гражданских прав и обязанностей, обычно порожденных такой сделкой, является достаточным для квалификации сделки как ничтожной.

Соврание действительного смысла сделки находится в интересах обеих ее сторон. Совершая сделку лишь для вида, стороны правильно оформляют все документы, но создают реальные правовые последствия не стремятся. Поэтому факт расхождения возмещения с волей устанавливается судом путем анализа фактических обстоятельств, подтверждающих реальность намерений сторон.

Обстоятельства устанавливаются на основе оценки совокупности согласующихся между собой доказательств. Поэтому при рассмотрении вопроса о мнимости сделки, суд не должен ограничиваться проверкой соответствия копии документов установленным законом формальным требованиям.

Оценку доводов участников процесса о мнимости сделки по передаче в собственность Николайский О.Н. 100% доли в уставном капитале ООО «Риглато», суд отсылает следующие обстоятельства.

Как отмечено выше, ООО «Риглато» является юридическим лицом, обеспечивающим владение и пользование принадлежащего обществу на праве аренды земельного участка площадью 6500 кв.м., как составляющей части загорского доминирования СНТ «Лира», д.87, которое приобретено Иллиной О.А. у Вишнякова В.Ю. по договору купли-продажи от 28.10.2015 года, приписанным шитовой сделкой

постановлением Судебного арбитражного апелляционного суда от 30.01.2025 года.

В указанном выше постановлении апелляционный суд, в том числе пришел к следующему выводу:

- 17.10.2016 Выпавков В.Ю. лично принял решение о передаче полномочий Ильяной О.А. в качестве директора ООО «Риэлто», что подтверждает фактический контроль Выпавкова В.Ю. над спорным имуществом;

- ООО «Риэлто» владеет 65 из 73 соток (89%) площади земельных участков и загородном доме, принадлежащим СНТ «Лира», д. 87, арестованный обществом участок и земельные участки с кадастровыми номерами 50:20:0050328.58 и 50:20:0050328.56 фактически являются единым активом;

- Выпавков В.Ю. после заключения 28.10.2015 договора купли-продажи сохранил фактический и юридический контроль над большей частью доказательств СНТ «Лира» д.87 (через ООО «Риэлто»);

- ООО «Простое товарищество «Прирестка» является компанией, неразрывно связанной с активом – доказательством СНТ «Лира», д. 87, создано для контроля над общим имуществом члена СНТ (места общего пользования). При этом, 08.02.2022 состоялось отуждение 100% со стороны Выпавкова В.Ю. в пользу Ильяной О.А.,

Оценив совокупность указанных выше обстоятельств апелляционный суд пришел к выводу, что совместные действия Выпавкова В.Ю. и Ильяной О.А. при заключении договора от 28.10.2015 были направлены на сокрытие имущества должника в случае несения им ответственности за непропорциональные действия в отношении ООО «Владопробанк», доказанное после заключения оспариваемой сделки длительное время сохранял фактический продолжался контроль над спорным имуществом через Ильяну О.А., своих несовершеннолетних детей, ООО «Риэлто», ООО «Простое товарищество «Прирестка».

Указанные выше обстоятельства подтверждены материалами настоящего обоснованного спора и не опровергнуты Ильяной О.А.

Кроме того, суд находит обоснованными доводы заявителя о том, что равновременное отуждение от Выпавкова В.Ю. и Ильяной О.А. 28.10.2015 дома и двух земельных участков на основании договора купли-продажи и затем, только спустя 1,5 года, 16.06.2017 года доли в ООО «Риэлто», обладающем правом аренды земельного участка площадью 6500 кв.м., поскольку все земельные участки, входящие в доказательство, получили один цели и используются совместно, то добросовестные и независимые участники гражданских отношений совершили бы сделку одновременно в отношении всех объектов спору, если бы только не преследовали цель, личного

отуждения.

Также, о минимости оспариваемой сделки свидетельствует отуждение доли по ее номинальной стоимости, которая в десятки раз меньше рыночной стоимости данного имущества.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что оспариваемая сделка подтверждена исключительно для передачи номинальной статуса собственника Ильяной О.А., без защиты спорного имущества и фактического пользования должником.

Представительство Ильяной О.А. доказательств оплаты арестных платежей не оспаривает тот факт, что данное лицо является лишь номинальным собственником спорного имущества.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.05.2014 №14/16/14 изложен подход о справедливом распределении судом бремени доказывания, которое должно быть разумным. Из данного подхода следует, что заинтересованное лицо может представлять минимально достаточные доказательства (prima facie) для того, чтобы перенести бремя доказывания на противоположную сторону, обладающую реальной возможностью представления исчерпывающих доказательств, подтверждающих соответствующие юридически значимые обстоятельства при добросовестном осуществлении процессуальных прав.

Из Определения Верховного Суда Российской Федерации от 26.02.2016 №3/09/СД15-13978 по делу № А07-31/69/2014 также следует, что бремя доказывания тех или иных фактов должно возлагаться на ту сторону спора, которая имеет для этого объективные возможности и, исходя из особенностей рассматриваемых правоотношений, обязана представлять соответствующие доказательства и обоснование своих требований и возражений.

С учетом изложенных выше обстоятельств, сторонами сделки должны быть представлены бесспорные доказательства, подтверждающие возникновение между ними реальных отношений, вытекающих из договора купли-продажи.

Как отмечено выше, при рассмотрении настоящего спора достаточные доказательства, которыми должны располагать добросовестные участники гражданского оборота, участвующие лица не представлены.

Исследования и оценки в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, имеющиеся в материалах дела доказательства, суд приводит к выводу о том, что у сторон договора купли-продажи не было реального намерения достижения результата по нему.

Исполнение формальных правовых механизмов для достижения результата,

которой сторонами сделки не предусмотрено, оканчивается полным изъятием имущества участника, которое не может быть признано добросовестным появлением участником гражданского оборота и не подлежит судебной защите (статья 10 ГК РФ).

На основании изложенного, устанавливая порядок воли сторон при совершении договора купли-продажи, наличие умысла у участников данных сделок, их сопоставление, целенаправленное поведение, направленное на причинение вреда кредиторам должника, которое носит явный и очевидный характер, суд приходит к выводу, что в рассматриваемом случае, единственной целью подписания спорной сделки являлось сокрытие имущества от взыскания его в конкурсную массу, что свидетельствует о недействительности сделки по основаниям, предусмотренным, в частности, статьей 10, пунктом 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, а следовательно, выходом обстоятельств её совершения за рамки презумпции подозрительной сделки, предусмотренной пунктом 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве.

При таких обстоятельствах, заявленные требования о признании сделки недействительной и применении последствий её недействительности подлежат удовлетворению.

Расходы по уплате государственной пошлины суд возлагает на Илему О.А.

Руководствуясь статьями 32, 61.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223-225 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

определяет:

Признать недействительной сделку договор купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Ресурс» от 07.06.2017 заключенный между Выпавковыми Власием Юрьевичем и Илёмой Ольгой Александровной.

В порядке применения недействительности сделки

- признать недействительными записи в Едином государственном реестре юридических лиц № 617747498110 от 16.06.2017 года и област. Межрайонную инспекцию Федеральной налоговой службы №23 по Московской области внести соответствующие изменения в Единый государственный реестр юридических лиц;
- восстановить 100% доли Выпавкова Власия Юрьевича в уставном капитале ООО «Ресурс» (ИНН 77/35/07680, ОГРН 1067746380272).

Взыскать с Илёмой Ольги Александровны в пользу общества с ограниченной ответственностью «Валдиромбанк» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» (г. Москва, ул. Високского, д. 4) расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6 000 (шесть тысяч) рублей.

Настоящее определение является основанием для внесения изменений в Единый государственный реестр юридических лиц, касающихся перехода доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «Ресурс».

Определение может быть обжаловано в Судебный арбитражный апелляционный суд в месячный срок через Арбитражный суд Республики Алтай.

Судья

А.А. Борков

Электронная подпись арбитражного судьи
Данные 301: Удостоверяющий центр «КриптоРос»
Дата: 16.04.2024 11:17:07
Коды подписи: Борков Алексей Александрович

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
(документация, регламентирующая деятельность оценщика)



АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

наименование регистрирующей организации в Едином государственном реестре юридических лиц (ИНН/ОГРН) от 10 августа 2007 года № 0006
110017, Москва, Мала Орунчук, в.12, стр.1, телефон: 4853 841 4718, 951 416 901, 9558
электронный адрес: info@nko.ru, info@nko.ru, info@nko.ru

Выписка № 00486/22 от 30 июля 2024 года
из реестра единой государственной оценки

Наименование члена Ассоциации: **Майдуров Алексей Николаевич**
Информация о членстве в Ассоциации: **Майдуров Алексей Николаевич**

(Ф.И.О., наименование или иное наименование организации)

О том, что **Майдуров Алексей Николаевич**

(Ф.И.О. члена)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» и включен в реестр оценщиков 31.08.2021 г. № 02461

(наименование члена Ассоциации и включен в реестр оценщиков)

Состояние членства: **Действующий**

(наименование члена Ассоциации и включен в реестр оценщиков)

Квотируемый отчет: № 009794-1 от 27.06.2024 г. по направлению «Оценка деятельности»

Квотируемый отчет: № 011304-2 от 29.11.2021 г. по направлению «Оценка деятельности»

Квотируемый отчет: № 011304-2 от 29.11.2021 г. по направлению «Оценка деятельности»

(наименование члена Ассоциации и включен в реестр оценщиков)

Квотируемый отчет: № 011304-2 от 29.11.2021 г. по направлению «Оценка деятельности»

(наименование члена Ассоциации и включен в реестр оценщиков)

Квотируемый отчет: № 011304-2 от 29.11.2021 г. по направлению «Оценка деятельности»

Данные сведения предоставлены по состоянию на **30** июля **2024** г.

Дни подписания выписки: **30** июля **2024** г.

Персональный представитель

на территории Алтайского края и Республики Алтай
Ассоциация СРО «НКО» действует на основании
лицензии № 005/14-РП от 15.12.2023 г.



Е.С. Голосов

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

МАЙДУРОВ
Алексей Николаевич

ИНН 222405382617

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

Ассоциации

саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

присвоения Федеральной регистрационной службы
и единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 августа 2007 года № 0006

Основание: Протокол заседания Правления Ассоциации СРО «НКО»
от «31» августа 2021 года № 11

Президент

А.В. Лисичкин

Регистрационный № 02461 Дата вступления в реестр «31» августа 2021 года



1. Договор, Россия

с/дт от 20.01.2018 г.

ПОДРОБНО ОБЪЯСНИТЕЛЬНОГО СЪАЖОВАНИЕ ОБЪЕКТИВНОСТИ ОБЪАЖЕНИЯ

Всего строк: 1000000

Настоящий Договор страхования и его приложение являются неотъемлемой частью страхового полиса, являющегося документом, подтверждающим заключение договора страхования. Настоящий Договор страхования, являющийся документом, подтверждающим заключение договора страхования, является документом, подтверждающим заключение договора страхования. Настоящий Договор страхования, являющийся документом, подтверждающим заключение договора страхования, является документом, подтверждающим заключение договора страхования.

Место заключения: Москва, Ленинградский проспект, дом 100, этаж 10, кабинет 1010
Дата заключения: 20.01.2018 г.

1. СТОИМОСТЬ

Стоимость: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

5. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

6. ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО

Застрахованное лицо: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

7. ТЕРРИТОРИАЛЬНОСТЬ

Территориальность: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

8. СТОИМОСТЬ

Стоимость: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

10. ТЕРРИТОРИАЛЬНОСТЬ

Территориальность: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

11. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

12. СТОИМОСТЬ

Стоимость: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

13. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

14. ТЕРРИТОРИАЛЬНОСТЬ

Территориальность: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

с/дт от 20.01.2018 г.

ПОДРОБНО ОБЪЯСНИТЕЛЬНОГО СЪАЖОВАНИЕ ОБЪЕКТИВНОСТИ ОБЪАЖЕНИЯ

Настоящий Договор страхования и его приложение являются неотъемлемой частью страхового полиса, являющегося документом, подтверждающим заключение договора страхования. Настоящий Договор страхования, являющийся документом, подтверждающим заключение договора страхования, является документом, подтверждающим заключение договора страхования.

Место заключения: Москва, Ленинградский проспект, дом 100, этаж 10, кабинет 1010
Дата заключения: 20.01.2018 г.

Стоимость: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.

Объект страхования: 1000000 руб. (миллион рублей) в год.