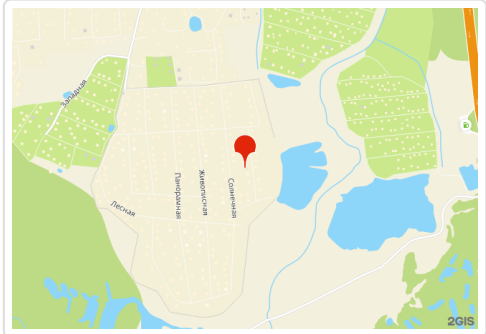




Заключение о стоимости имущества № [2-260211-2708877](#) от 12.02.2026

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Тип объекта	жилой дом
Адрес	Россия, Московская область, Дмитровский р-н, п. Муханки, Яхромские дачи снт, д. 163
Земельный участок	946 м² • кад. № 50:04:0060409:248 • право собственности • кад. стоимость 1 070 588,2 ₽
Дом	62,5 м² • кад. № 50:04:0060409:665 • 2019 г. • этажность – 2
Зарегистрированные лица	сложность выселения не определена
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	
• ООО "Мобильный оценщик" (ОГРН 1077847398419 от 15.05.2007) • 109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4 • Оценщик: Виноградов Антон Николаевич • Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», номер в реестре членов СРОО – 559 • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039492-1 от 24.06.2024	

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ


РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	
Заказчик	Мишукова Л.В. ПАО Сбербанк
Дата, на которую определялась стоимость	12.02.2026
Выходная стоимость	5 598 000 ₽ 89 571 ₽/м² в том числе: • жилой дом: 4 527 000 ₽ (НДС не облагается) • земельный участок: 1 071 000 ₽ (НДС не облагается)



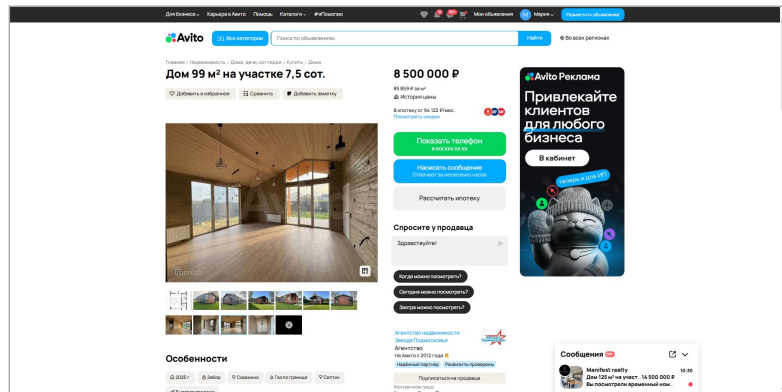
/ Виноградов А.Н. /

Приложение 1. Перечень объектов-аналогов, используемых при расчёте стоимости объекта оценки

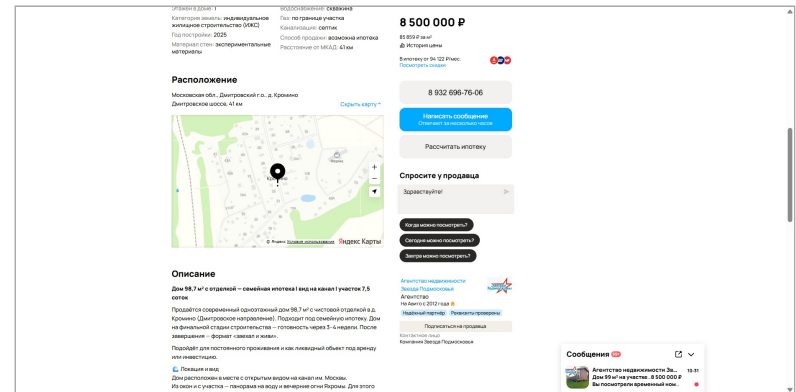
№	Тип	Земельный участок	Дом	Коммуникации	Цена, ₽	Скоррект. цена, ₽	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на S, %	Корр. на материал, %	Корр. на сост. зд., %	Корр. на комм., %	Корр. на хоз., %	Корр. на благоустр., %	Корр. на отделку, %	Доп. кор-ка, %	Корр. обесп. з/у, ₽/м²	
1	Ссылка: https://www.avito.ru/yahroma/doma_dachi_kottedzhi/dom_99_m_na_uchastke_75_sot_7656210448			Адрес: Московская обл., Дмитровский г.о., д. Кромино				Дом 98,7 м² с отделкой — семейная ипотека вид на канал участок 7,5 соток Продаётся современный одноэтажный дом 98,7 м² с чистовой отделкой в д. Кромино (Дмитровское направление). Подходит под семейную ипотеку. Дом на финальной стадии строительства — готовность через 3–4 недели. После завершения — формат «заехал и живи». Подойдёт для постоянного проживания и как ликвидный объект под аренду или инвестицию. 🌊 Локация и вид Дом расположен в месте с открытым видом на канал и м. Москвы. Из окон и с участка — панорама на воду и вечерние огни Яхромы. Для этого направления формат редкий — без плотной застройки перед домом. 🏠 Планировка — 3 изолированные спальни — просторная кухня-гостиная — потолки 2,6–3 м — кладовая — полностью оборудованный санузел — удобное зонирование для семьи 🧱 Конструктив и тепло — свайный фундамент с усиленным полом — шаг свай 2,1 м — утепление стен и потолка — 150 мм — утепление пола — 200 мм — паро- и ветрозащита Дом энергоэффективный, рассчитан на круглогодичное проживание. 🌬 Коммуникации — электричество 15 кВт — артезианская скважина — современный септик — есть возможность подключения магистрального газа 🌿 Участок — 7,5 соток — забор из профлиста — распашные ворота — место под парковку и зону отдыха — вид на воду с участка 🇪🇺 Условия покупки — семейная ипотека — помощь с одобрением — сопровождение сделки — документы готовы — быстрый выход на сделку Звоните — расскажу по готовности, комплектации и органирую показ. Такие дома с видом на воду долго в продаже обычно не стоят.										
	жилой дом	750 м²	99 м² • деревянные • этажей: 1		8 500 000	79 369	-13,8	0	4	0	0	0	0	0	-8	0	8556	
2	Ссылка: https://www.avito.ru/yahroma/doma_dachi_kottedzhi/dom_125_m_na_uchastke_6_sot_7306031164			Адрес: Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, д. Кромино, 43				Вашему вниманию предлагается новый современный дом под ключ для круглогодичного проживания! Планировка дома включает в себя просторную оборудованную кухню-гостинную с панорамным остеклением и выходом на большую террасу, откуда можно наслаждаться прекрасными панорамными видами на город, 2 спальни, совмещенный санузел, котельную и баню. Установлен подогреваемый уличный чан. Дом полностью оснащен мебелью, техникой, посудой, вам ничего не остаётся делать. Земельный участок огорожен забором, установлены ворота, оборудовано парковочное место на два автомобиля. Вокруг шикарная инфраструктура: парк X-Land для любителей рыбалки и сафари зоопарк для самых маленьких • святой источник при храме Рождества Христова • ресторан бельгийской кухни "Ильинские Холмы" • гольф-клуб «Dmitrov Golf Resort», • школа водительского мастерства BMW Driving Experience • пляж у подножия горнолыжных склонов Сорочаны в летнее время года, • стрелково-спортивный комплекс «Лисья Нора», • Аэроклуб «Паралет» • картинг на самой большой открытой трассе в Подмосковье и прочие развлечения.Рядом находится аэродром, где придется по вкусу разные виды воздухоплавания воздушный шар, парплан, парашют 🪂 и др Так же вы сможете полюбоваться с нашего участка на пролетающие шары 🌈 В доступности магазины Пятёрочка, Магнит										

№	Тип	Земельный участок	Дом	Коммуникации	Цена, ₽	Скоррект. цена, ₽	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на S, %	Корр. на материал, %	Корр. на сост. зд., %	Корр. на комм., %	Корр. на хоз., %	Корр. на благоустр., %	Корр. на отделку, %	Доп. кор-ка, %	Корр. обесп. з/у, ₽/м²
									т, Лофт, Полкило, кафе, рестораны, пункты маркетплейсовТРАНСПОРТ Удобный подъезд с Дмитровского шоссе. Удобная транспортная доступность, автобусная остановка в 10 минутах ходьбы. ЖД станция. Дом можно использовать как для круглогодичного проживания, так и для успешного арендного бизнеса. Подходит для покупки по ипотеке. Оперативный показ.								11697
	жилой дом	600 м²	125 м² • деревянные • этажей: 1		14 500 000	109 209	-13,8	0	6	0	0	0	0	0	-8	0	
3	Ссылка: https://www.avito.ru/yahroma/doma_dachi_kottedzhi/doma_110_m_na_uchastke_6_sot_7698468650			Адрес: Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, д. Кроминское					Продается дом 110м2 на 6 сотках земли в красивом, живописном месте дерев. Кроминское Дмитровского р-на. 3,5 км Горнолыжный курорт Сорочаны 4,5 км до жд станции Яхромы 6 км ресторан Ильинские холмы 6 км база отдыха X-Landpark 6 км центр повышения квалификации BMW и Mini Driving Experience 9 км до г. Дмитров Дом полностью готов к круглогодичному проживанию из 5-6 человек. Участок огорожен забором. В доме подключены все коммуникации: -ГАЗ -электричество -скважина -септик Внутренняя отделка: -напольное покрытие -двери межкомнатные -установлена вся сантехника -электрофурнитура, осветительные приборы -стены окрашены -газовый котел Возможно покупка в ипотеку от 6% Продажа от юридического лица								10957
	жилой дом	600 м²	110 м² • деревянные • этажей: 1		10 000 000	86 656	-13,8	0	5	0	0	0	0	0	-8	0	
4	Ссылка: https://www.avito.ru/dedenevo/doma_dachi_kottedzhi/doma_733_m_na_uchastke_15_sot_7313545225			Адрес: Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, д. Целеево					Продается участок в деревне Целеево, на территории самого участка есть жилой дом, есть водопровод, свет проведен на участок, газ по границе участка (на участок спокойно можно провести). На участке есть посадки - яблони, груши, сливы, жимолость (если кому-то интересно). Участок со всех сторон огорожен забором из профлиста. Со всех сторон участка круглогодично проживают, соседи все спокойные, не шумные. Все документы на дом и на участок имеются, по желанию вы можете всё проверить по реестру РФ. Собственник один. Адрес дома имеется, но пока не отображается в Яндекс картах (по документам всё нормально). В пользовании достался ещё с советского времени. Каждый год ухаживали за участком. В шаговой доступности находится детский сад «Сосенка» (5 минут от участка), также магазин «Лента» (10 минут пешком). В нескольких минутах ходьбы есть остановка автобусная, до станции Турист можно дойти пешком за 15 минут. Если у вас есть дети, то в 20 минутах ходьбы есть школа (в поселке Деденево) + школьников забирают из деревни Целеево на школьном автобусе и отвозят в школу. Рядом с Целеево расположены Гольф-клуб и Горнолыжный клуб. По расположению очень красивое место - есть речка, леса. Отвечу на все вопросы, пишите-звоните. Участок хотим продать по причине того, что переезжаем и жалко оставлять. Торг уместен, но в разумном плане)								-6030
	жилой дом	1 500 м²	73 м² • деревянные • этажей: 2		7 500 000	83 051	-13,8	0	1	0	0	0	0	0	0	0	

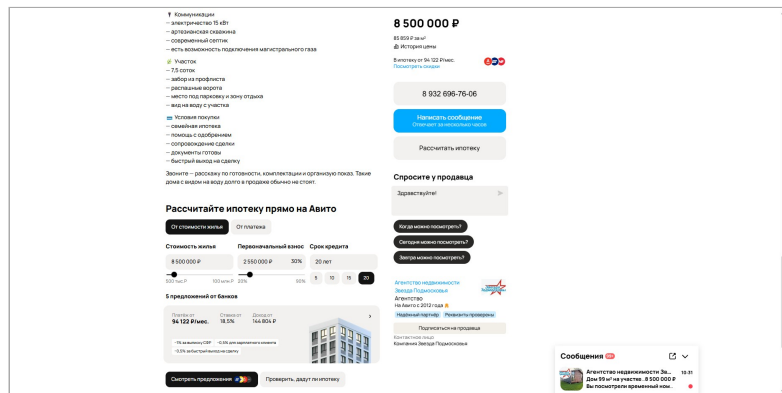
Приложение 2. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости



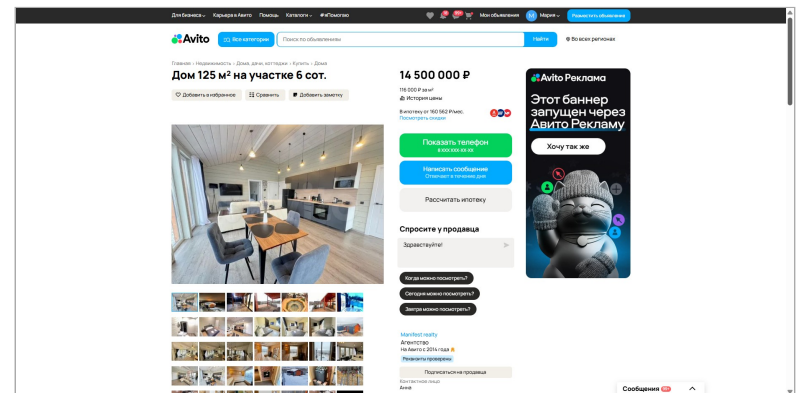
[1] https://www.avito.ru/yahroma/doma_dachi_.../dom_99_m_na_uchastke_75_sot._7656210448



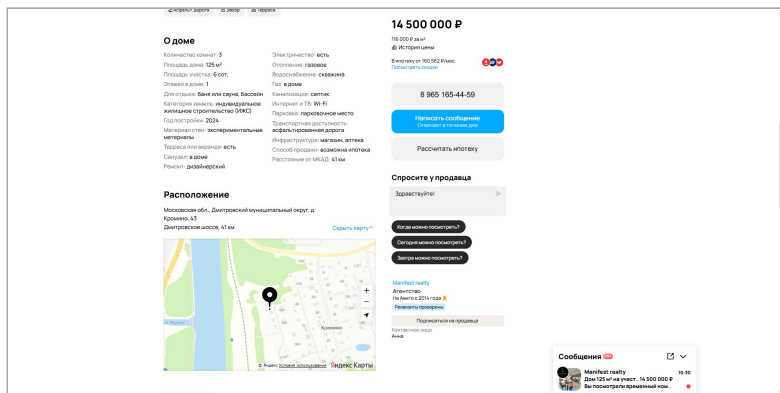
[1] https://www.avito.ru/yahroma/doma_dachi.../dom_99_m_na_uchastke_75_sot.7656210448



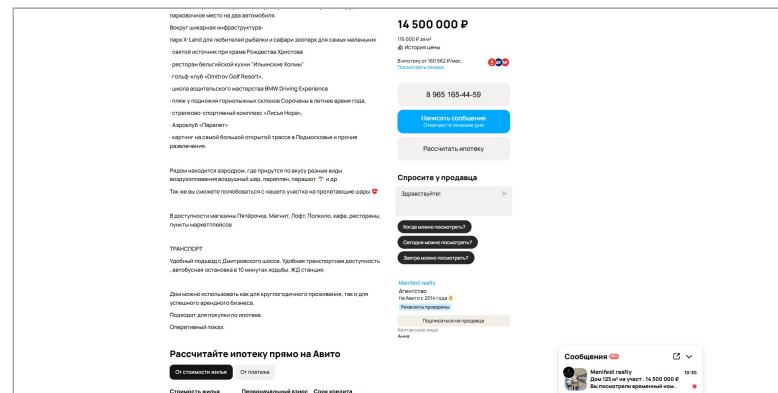
[1] https://www.avito.ru/yahroma/doma_dachi_.../dom_99_m_na_uchastke_75_sot._7656210448



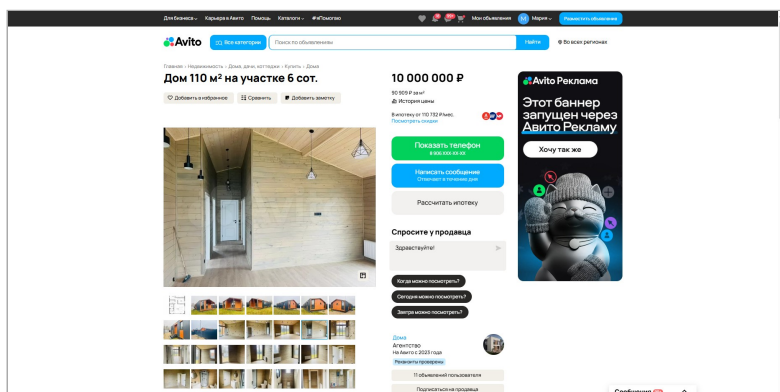
[2] https://www.avito.ru/yahroma/doma_dachi.../dom_125_m_na_uchastke_6_sot._7306031164



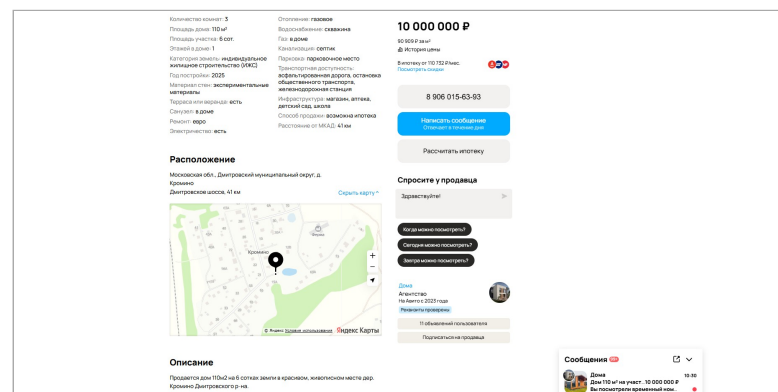
[2] https://www.avito.ru/yahroma/doma_dachi_.../dom_125_m_na_uchastke_6_sot._7306031164



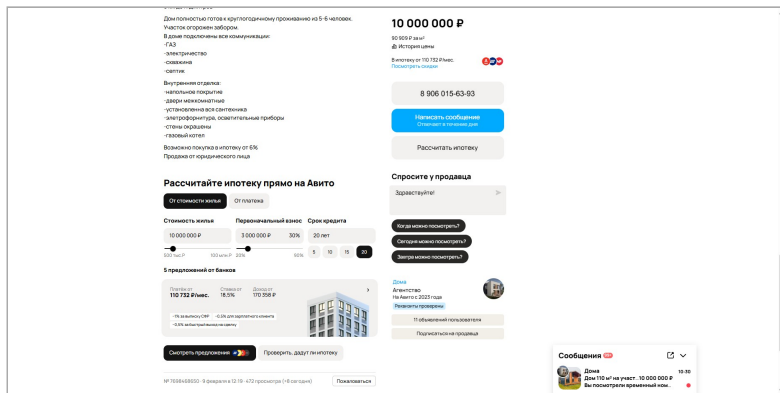
[2] https://www.avito.ru/yahroma/doma_dachi_.../dom_125_m_na_uchastke_6_sot._7306031164



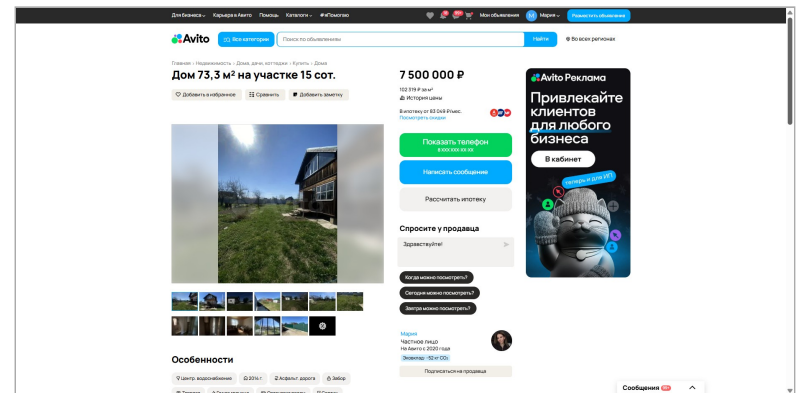
[3] https://www.avito.ru/yahroma/doma_dachi_.../dom_110_m_na_uchastke_6_sot._7698468650



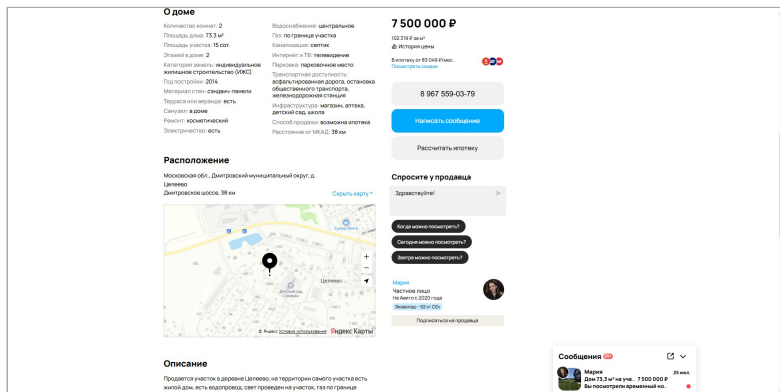
[3] https://www.avito.ru/yahroma/doma_dachi_.../dom_110_m_na_uchastke_6_sot._7698468650



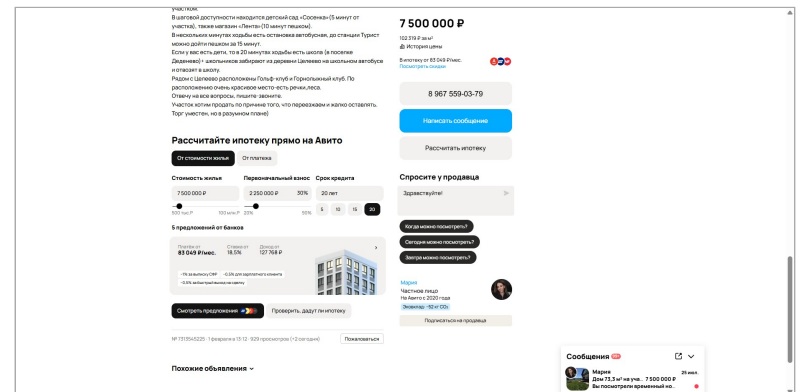
[3] https://www.avito.ru/yahroma/doma_dachi.../dom_110_m_na_uchastke_6_sot_7698468650



[4] https://www.avito.ru/dedenevo/doma_dachi...dom_733_m_na_uchastke_15_sot_7313545225



[4] https://www.avito.ru/dedenevo/doma_dachi...dom_733_m_na_uchastke_15_sot_7313545225



[4] https://www.avito.ru/dedenevo/doma_dachi...dom_733_m_na_uchastke_15_sot_7313545225