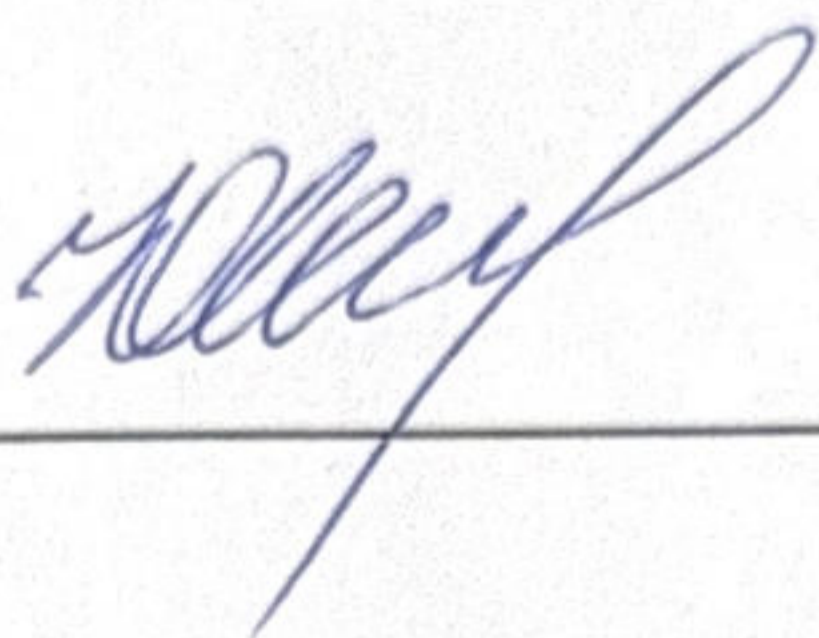


ПОДПИСКА

Мне, Киприяновой Юлии Владимировне, в связи с проведением судебной экспертизы по делу № А40-283211/21-129-667 Ф, разъяснены права и обязанности, предусмотренные ст.55 АПК РФ. Одновременно я предупреждена об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения.

Эксперт Киприянова Ю.В.



«15» октября 2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 20260114/2

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Время и место проведения экспертизы:

Время проведения экспертизы:

Экспертиза начата 15.10.2025 г. в 14 час 05 мин;

Экспертиза окончена 14.01.2026 г. в 14 час 00 мин.

Место проведения экспертизы:

Экспертиза производилась на базе Автономной Некоммерческой Организации «Гильдия независимых судебных экспертов», фактический адрес: 127015, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, ул Новодмитровская, д. 5а, стр. 1, этаж/офис 15/1510б.

1.2. Основание для проведения судебной экспертизы:

Определение Арбитражного суда города Москвы о разногласий по вопросу определении начальной цены продажи имущества от 30 сентября 2025 года по делу № А40-283211/21-129-667 Ф.

1.3. Сведения об органе, назначившем судебную экспертизу:

Арбитражный суд Свердловской области. Адрес: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д.17.

Дело: № А40-283211/21-129-667 Ф. Судья: М.А. Грачев.

1.4. Сведения об экспертном учреждении:

<i>Полное наименование</i>	АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ГИЛЬДИЯ НЕЗАВИСИМЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»
<i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</i>	1187700014138
<i>Дата присвоения ОГРН</i>	23.08.2018
<i>Место нахождения юридического адрес</i>	127015, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Бутырский, ул. Новодмитровская, д. 5а, стр. 1, этаж/офис 15/1510б

1.5. Сведения об эксперте, которому поручено проведение экспертизы:

<i>Фамилия, имя, отчество</i>	Киприянова Юлия Владимировна
<i>Место нахождения</i>	127015, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Бутырский, ул. Новодмитровская, д. 5а, стр. 1, этаж/офис 15/1510б
<i>Место работы</i>	АНО «ГИЛЬДИЯ НЕЗАВИСИМЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»
<i>Занимаемая должность</i>	Оценщик
<i>Общий стаж работы в оценочной деятельности, лет</i>	16 лет
<i>Общий стаж экспертной деятельности, лет</i>	12 лет
<i>Образование, специальность</i>	Диплом о профессиональной переподготовке № 130151 в ГОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
<i>Информация о квалификационных аттестатах</i>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №037817-1 от 03.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Член Ассоциации СРОО «Свободный оценочный департамент» (620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13). Включена в реестр оценщиков за регистрационным № 006.
Сведения о страховании гражданской ответственности Эксперта	Гражданская ответственность застрахована АО «Согаз», страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1525 PL 0002 от 13 января 2025 г., действует с 15 января 2025 г. по 14 января 2026 г. Включительно
Ученая степень	Ученой степени не имеет
Ученое звание	Ученого звания не имеет

1.6. Вопрос, поставленный перед экспертом:

Определить рыночную стоимость следующего имущества как единого домовладения: земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330; жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330 на текущую дату?

1.7. Объект исследования, дата проведения исследования и материалы, представленные для проведения судебной экспертизы:

Объект исследования:

Единое домовладение, включающее в себя:

1. Земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.
2. Жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.

Дата проведения исследования (дата оценки):

29 декабря 2025 года.

Материалы, представленные для производства судебной экспертизы, в том числе:

1. Технический план здания;
2. Чертеж этажа (части этажа) здания, план здания (части здания);
3. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 17.06.2025 г. №КУВИ-001/2025-122925556;
4. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 17.06.2025 г. №КУВИ-001/2025-123935544;
5. Отчет об оценке №1-250627-1980563 от 01.07.2025 г.

1.8. Сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы:

Иных лиц, кроме Эксперта, при экспертизе не присутствовало.

1.9. Сведения о заявленных Экспертом ходатайствах:

Ходатайство о запросе дополнительной информации от 17.10.2025 г.

Ходатайство об ознакомлении с материалами дела в электронном виде от 15.12.2025 г.

1.10. Экспертное заключение подготовлено в соответствии с принятыми при проведении оценки объектов оценки допущениями и ограничениями в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. № 200.

1.10.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

1. В расчетах, представленных в заключении, приведены округленные значения показателей. Поэтому при пересчете значений по точным данным без округления результаты могут несколько не совпасть с результатами, указанными в заключении.

2. В соответствии с ФСО VI п.2.1, 2.2. «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников». В связи с чем, эксперт считает необходимым привести копии материалов, доступ к которым может быть ограничен, так как информация из данных источников является существенной и применяется при определении стоимости объекта исследования. Данные из открытых источников приведены частично, для удобства восприятия расчета.

3. Осмотр исследуемого объекта произведен 29.12.2025 года, согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, об обязательном проведении осмотра. Осмотр объекта производился с целью ознакомления с объектом исследования. В ходе осмотра осуществлялась фотосъемка. Детального обследования технического состояния объекта исследования не производилось, в том числе инструментального обследования, определения прочностных и физических характеристик объекта исследования, требующих применения специальных навыков и знаний, выходящих за рамки компетенции Эксперта, также не осуществлялось взятия проб и образцов для осуществления лабораторных исследований.

Прочие допущения указаны в тексте настоящего Заключения.

1.10.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у эксперта информации (специальные допущения)

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у эксперта информации (специальные допущения) отсутствуют.

1.10.3. Допущения в отношении объекта исследования и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта исследования

Допущения в отношении объекта исследования и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта исследования отсутствуют.

1.11. Вид экспертизы:

Судебная экспертиза в соответствии с Определением Арбитражного суда города Москвы о разрешении разногласий по вопросу определении начальной цены продажи имущества от 30 сентября 2025 года по делу № А40-283211/21-129-667 Ф.

2. ОПИСАНИЕ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ С УКАЗАНИЕМ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ

2.1. Точное описание объекта исследования

2.1.1. Характеристика объекта исследования и его окружения

Объектом экспертизы является единое домовладение, включающее в себя:

1. Земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.

2. Жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.

Характеристика местоположения и окружения

Общая характеристика местоположения приведена в таблице ниже:

Таблица 1

Характеристики месторасположения

<i>Параметр</i>	<i>Характеристика</i>
Адрес местоположения	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330
Область	Московская
Городской округ	Чехов
Населенный пункт	деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория»
Расстояние от МКАД до объекта исследования	56,88 км ¹
Расстояние от г. Чехов до объекта исследования	11,01 км ¹

Краткое описание города Чехов²

Чёхов — город в Московской области России. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование со статусом городского округа.

Расположен на реке Лопасне (приток Оки), в 55 км от Москвы. Город был образован из рабочего посёлка Лопасня, который, в свою очередь, сформировался на базе сёл Бадеево, Зачатье и Садки.

До 2015 года также являлся административным центром Чеховского района, ныне упразднённого.

Город Чехов располагается к югу от столицы, в 50 километрах от МКАД по автодороге. С Москвой город соединяют Курское направление Московской железной дороги, Симферопольское шоссе, рядом проходит автотрасса «Крым». Железнодорожная станция «Чехов» располагается на 75 километре железной дороги (0 километр — Курский вокзал). Большая часть города расположена на левом берегу реки Лопасни и к западу от железнодорожной магистрали. Город протянулся с севера на юг на 5 км. Площадь города — 23 кв.км.

Экономика

В Чеховском районе уделяется большое внимание привлечению инвесторов в различные сферы экономики. Из самых крупных проектов — завершение строительства третьей очереди логистического комплекса «ФМ Ложистик», на котором занято около 900 человек; ОАО «Электрощит», расширение производственной деятельности ООО «Данон Индустрия» и др. Всего открыто более 1500 новых рабочих мест.

В 2007 году введены в строй два новых промышленных предприятия. Это завод по производству теплоизоляционных плит из экструдированного пенополистирола ЗАО «Дау Кемикл» и фабрика по производству шоколадной массы швейцарской фирмы «Барри Каллебаут».

¹ <https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html>

² [https://ru.wikipedia.org/wiki/Чехов_\(город\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Чехов_(город))

В стадии реализации находятся ещё несколько инвестиционных проектов. Новые промышленные производства вносят существенный вклад в бюджет района, открываются новые рабочие места.

Предпочтение в работе с инвесторами отдаётся экологически чистым, высокотехнологичным производствам.

В число крупнейших промышленных предприятий города входят:

ГК «Чехов-авто» (крупнейший продавец автомобилей в регионе, осуществляет продажу автомобилей и запасных частей к ним) (предприятие фактически прекратило своё существование более 15 лет назад. В бывшем здании Чехов-Авто был открыт гипермаркет Карусель, который на декабрь 2024 года так же прекратил своё существование)

ЗАО «Металлоторг» (металлобаза в Чеховском районе, филиал крупнейшего в европейской части России предприятия, реализующего металлопрокат)

ООО «Си-Эс-Ай» «Восток» (пластиковые крышки для газированных напитков и пива)

ООО «Данон-индустрия» (молочные и кисломолочные продукты)

ООО «Полиальт» (выпуск сотового поликарбоната)

ООО «Шаттдекор» (производитель декоративной бумаги для нужд мебельной промышленности)

ООО «Тут плитка» (производство, укладка и продажа тротуарной плитки)

ООО «РНК-Group» (один из крупнейших складских терминалов РФ)

ООО «ТСБ плюс» (электричество в Чехове)

ООО «Логопарк ЮГ» (логистический складской комплекс, включающий в себя склады Лента, Адидас, Абрау-Дюрсо, Прораб и др.)

ПАО «Институт инженерной иммунологии» (медицинские и ветеринарные препараты)

ПАО «Корма» (комбикорма для коров, свиней, птиц)

ПАО «КВЗ» (Крюковский вентиляторный завод) (вентиляторы общепромышленного и специального назначения, тягодутьевые машины)

ПАО «Любучанский завод пластмасс» (производство пластмассовых изделий)

ПАО «Мэджик фото анд креатив»

Конфеты «Батончики», выпускавшиеся в советское время

ПАО «Чеховская кондитерская фабрика» («Чеховский Кондитер»[37], производство кондитерских изделий)

ПАО «Чеховский завод „Гидросталь“» (металлоконструкции строительного назначения, крановое гидромеханическое оборудование)

ПАО «Чеховский полиграфический комбинат» (издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации) (на данный момент фактически прекратил своё существование. Комплекс зданий принадлежит Первой образцовый типографии. Большинство помещений сдаются в аренду. На базе ЧПК создано предприятие Чеховский печатный двор, которое постоянно меняет хозяев.)

ПАО «ЧРЗ» (переработка и восстановление изношенных автопокрышек, регенерат, резина дроблёная) (большая часть территории сдаётся в аренду)

ЗАО «Энергомаш (Чехов) — ЧЗЭМ» (выпуск трубопроводной арматуры высокого давления и запасных частей к ней) (фактически прекратило существование. Вся территория сдаётся в аренду под картинг, теннис, выставки и т. д.)

В Чехове действуют крупнейшие розничные торговые сети известных компаний, таких как ЛЕНТА, сети Группы компании О'КЕЙ ДА!, Ашан, Дикси, Перекрёсток, Карусель, Пятёрочка, Торнадо, Магнит, М.Видео, Кораблик, Спортмастер, Компьютерный магазин «Пилот», Интернет магазин OZON, Все инструменты.ру сети салонов сотовой связи Связной, МТС, Мегафон, Билайн.

Также находятся отделения крупнейших банков России: ВТБ, Сбербанк, Московский кредитный банк, Альфа банк.

Транспорт

Железнодорожная станция Чехов на линии Москва — Тула (Курское направление МЖД), а также на линиях Дедовск — Чехов, Царицыно — Серпухов, Волоколамск — Чехов. Ближайшая станция, на которую можно быстро пересесть — Царицыно Замоскворецкой линии. Подвижным составом являются ЭП2Д из депо Перерва и Нахабино, а также модифицированные ЭП2Д «РЭКС».

От автостанции также отправляются междугородние автобусные маршруты 1365 (Чехов — Москва м. Лесопарковая), 61 (Чехов — Подольск), 428к (Чехов — м. Лесопарковая, заезжает в Новый Быт и Попово). Автобус 1365 также останавливаются возле станции метро Аннино

Серпуховско-Тимирязевской линии, а станция метро Лесопарковая Бутовской линии позволяет попасть на Калужско-Рижскую линию метро.

34 пригородных автобусных маршрутов от автовокзала (расположен у железнодорожного вокзала).

8 внутригородских автобусных маршрутов (№ 1к, 3, 4, 5к, 6к, 7к, 8, 10к).

В последнее время город стал закупать новые автобусы, которые выходят на загруженные маршруты. На маршрут 1365 поступают китайские автобусы и ЛиАЗ Вояж. Также, в городе много автобусов модели НефАЗ, ЛиАЗ (самых разных модификаций), ПАЗ (ходят на городских частных маршрутах 1к, 5к, 10к, 24к и районных в виде микроавтобусов).

Население

Таблица 2

Численность населения									
1939 ^[12]	1959 ^[13]	1967 ^[14]	1970 ^[15]	1974 ^[16]	1979 ^[17]	1982 ^[14]	1986 ^[14]	1987 ^[18]	1989 ^[19]
3538	↗13 950	↗28 000	↗37 641	↗43 000	↗52 497	↗54 000	↗57 000	→57 000	↗59 206
1992 ^[14]	1996 ^[14]	1998 ^[14]	2000 ^[14]	2001 ^[14]	2002 ^[20]	2003 ^[14]	2005 ^[14]	2006 ^[21]	2007 ^[14]
↗60 200	↘60 100	↘59 800	↘59 100	↗59 200	↗72 917	↘72 900	↗73 000	↘71 766	↗73 400
2008 ^[14]	2009 ^[22]	2010 ^[23]	2011 ^[14]	2012 ^[24]	2013 ^[25]	2014 ^[26]	2015 ^[27]	2016 ^[28]	2017 ^[29]
↗73 600	↘73 574	↘60 720	↘60 700	↗62 385	↗65 359	↗67 603	↗69 028	↗69 789	↗70 548
2018 ^[30]	2019 ^[31]	2020 ^[32]	2021 ^[33]	2023 ^[34]	2024 ^[1]				
↗71 301	↗71 932	↗72 231	↗89 025	↘87 039	↘86 164				

Стратегическое значение

Рядом с городом находится высокозащищённый комплекс сооружений Генштаба ВС РФ, предназначенный для размещения ставки командования в случае крупномасштабной войны.

Образование

Чеховский филиал Московского финансово-юридического университета (МФЮА).

Краткое описание деревня Ходаево³

Ходаево — деревня в Чеховском районе Московской области, в составе муниципального образования сельское поселение Стремилдовское (до 28 февраля 2005 года входила в состав Стремилдовского сельского округа), деревня связана автобусным сообщением с райцентром и соседними населёнными пунктами.

География

Ходаево расположено примерно в 8 км на запад от Чехова, на реке Челвенке, левом притоке реки Лопасни, высота центра деревни над уровнем моря — 174 м. На 2016 год в Ходаево зарегистрировано 9 улиц.

Краткое описание СНТ Сантория⁴

Коттеджный поселок комфорт-класса «Республика Сантория» расположен в 35 минутах от Москвы по Симферопольскому шоссе на территории Чеховского района Московской области.

Он обеспечен всеми необходимыми центральными инженерными коммуникациями — электричество, газ, водопровод, канализация, оптоволоконные сети. Сети проходят вдоль границ земельных участков.

Территория поселка огорожена и находится под круглосуточным видеонаблюдением, пункт охраны работает круглосуточно.

На территории поселка расположены многочисленные спортивные объекты, оборудованы зоны для отдыха и общения, детские площадки.

Расположение коттеджного поселка: Симферопольское шоссе, 55 км. Время в пути 30-40 минут от МКАД. Полностью асфальтированный подъезд.

³ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Ходаево>

⁴ <https://olvil.ru/santoriya>

Личным транспортом:

На автомобиле следуйте по Симферопольскому шоссе (трасса М2) до поворота на г. Чехов (около 45 км). Сверните направо, далее до Т-образного перекрестка, на котором поворачиваете налево. При въезде в г. Чехов на первом светофоре поверните направо по указателю "Репниково".

От этого поворота проезжаете 6 км до д. Ходаево, сворачиваете направо по указателю "Республика Сантория".

Проезжаете мимо коттеджного поселка Чеховские дачи около 500 м. Слева увидите въезд в коттеджный поселок Республика Сантория.

Общественным транспортом:

Автобусом: От ст. м. Южная автобус №365 или маршрутное такси до остановки ЖК "Губернский" (Первая остановка в г. Чехов). Переходим дорогу, садимся на авт. №23 или маршрутное такси доезжаем до остановки "Ходаево".

Электричкой: От Курского вокзала доехать до станции "Чехов". Далее на автобусе №23, №24 или маршрутным такси до ост. "Ходаево".

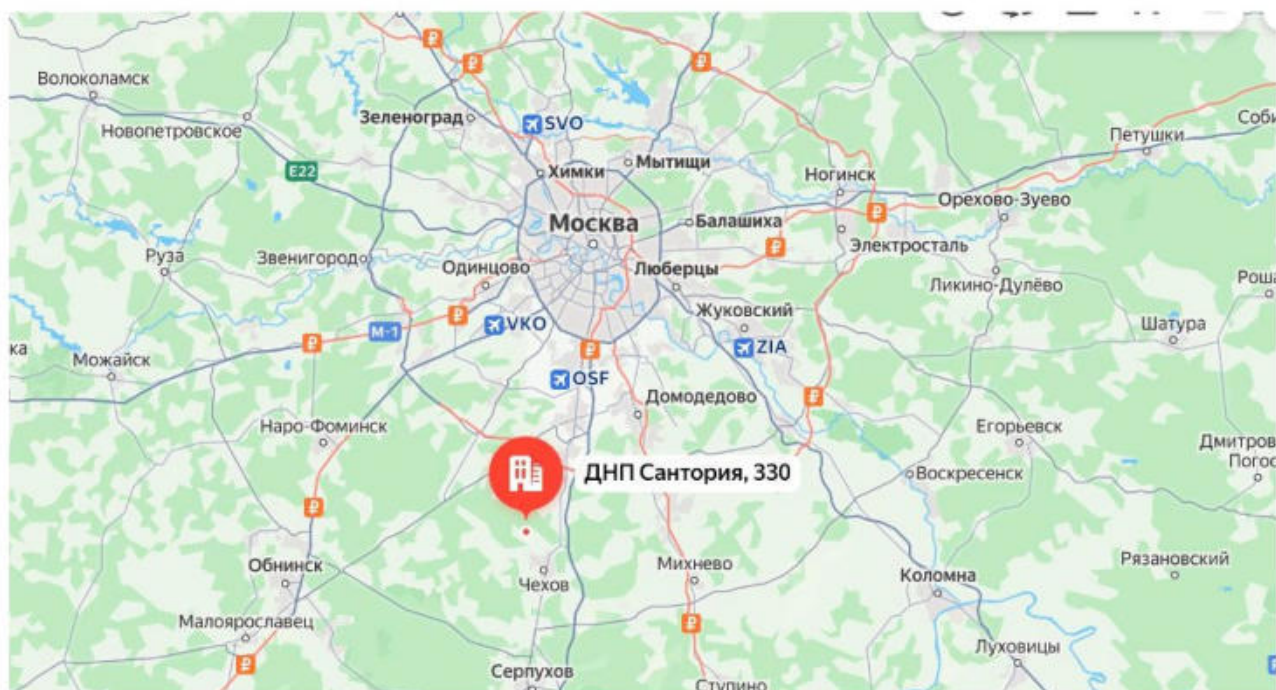


Рисунок 1. Расположение Объекта исследования относительно г. Москвы

Источники информации: <https://yandex.ru/maps/>

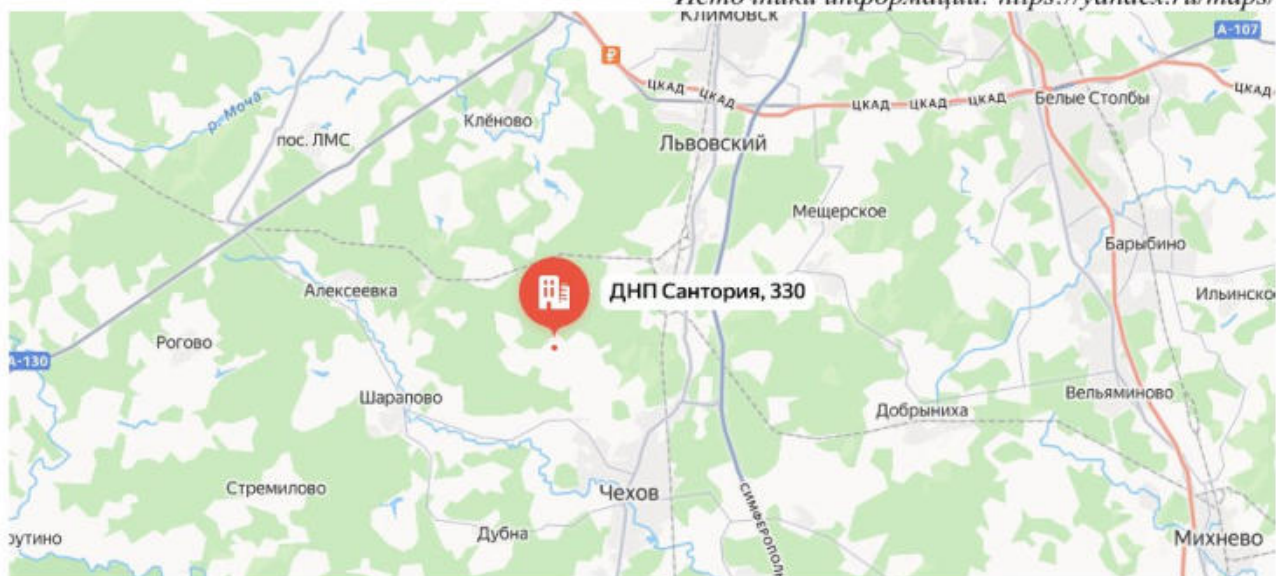


Рисунок 2. Местоположение Объекта исследования относительно г. Чехов.

Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

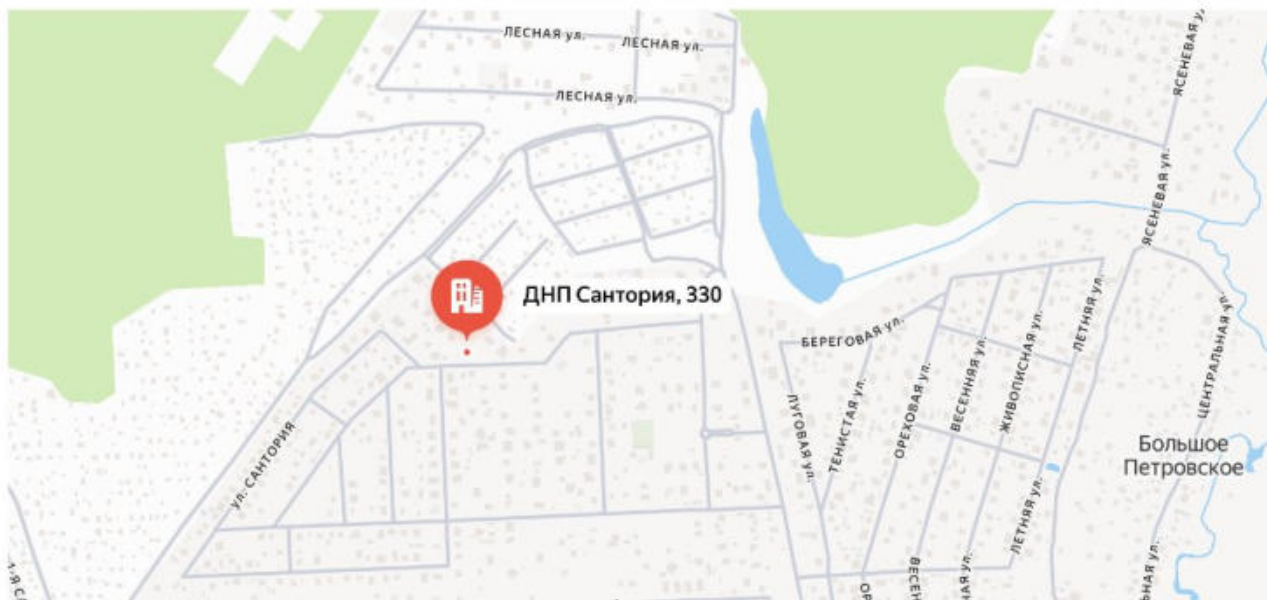


Рисунок 3. Расположение Объекта исследования на территории СНТ Сантория

Источники информации: <https://yandex.ru/maps/>

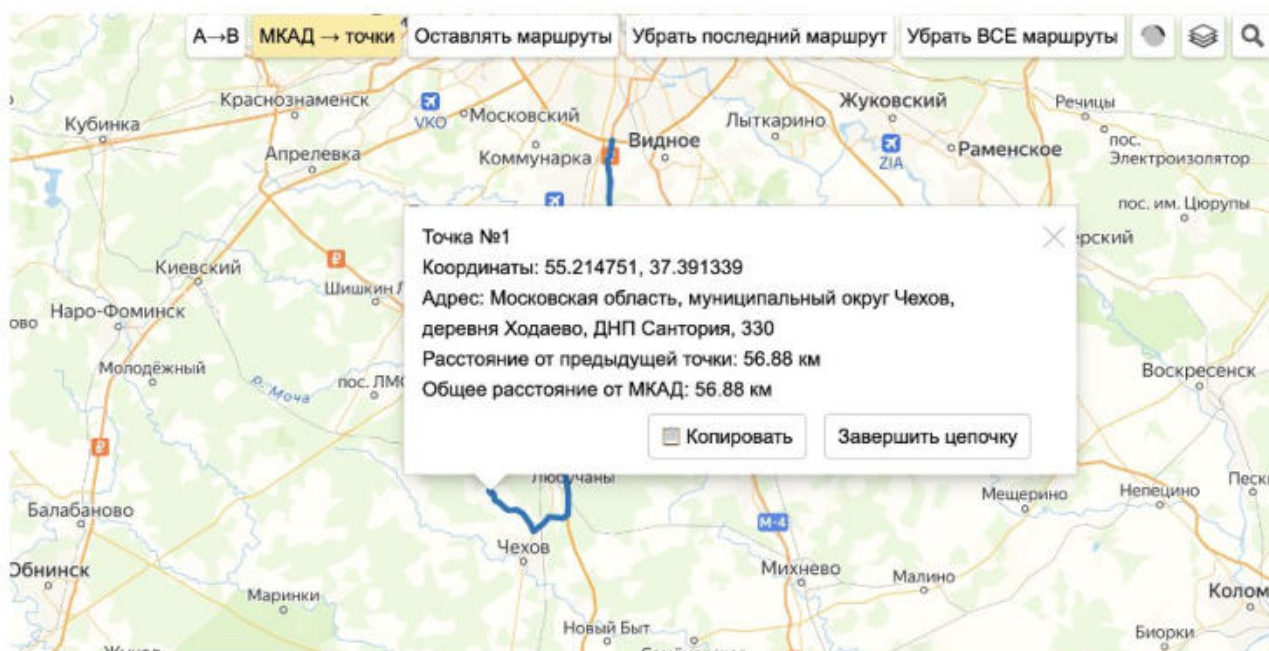


Рисунок 4. Удаленность Объекта исследования от МКАД.

Источник информации: <https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html>

Описание количественных и качественных характеристик объекта исследования

Описание земельного участка

Таблица 3

Характеристика	Описание
Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	50:31:0020202:1714
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Ходаево, ул Сантория, з/у 330
Вид права	Собственность, № 50:31:0020202:1714-50/155/2025-7 от 07.05.2025
Правообладатель	Соколов Александр Иванович
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50:31:0020202:1714-50/143/2022-3 от 16.11.2022 Запрещение регистрации № 50:31:0020202:1714-50/215/2025-8 от 04.06.2025

<i>Характеристика</i>	<i>Описание</i>
Площадь участка, кв. м.	1386
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование по данным публичной кадастровой карты (http://pkk.rosreestr.ru/)	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровая стоимость, руб.	1 490 310,36
Фактическое использование	В соответствии с разрешенным использованием
Форма участка	Многоугольная
Топография	Ровный
Тип застройки окружения	Индивидуальная жилая застройка
Экологическая обстановка	Хорошая
Транспортная доступность	Ближайшая улица: Сантория
Подъезд к участку	Асфальтированный подъезд
Рельеф участка	Спокойный
Физико-геологические явления, осложняющие строительство	Не выявлено
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	50:31:0020202:4727
Хозяйственные постройки, расположенные на земельном участке (по данным осмотра)	Отсутствуют

Источники информации: материалы Дела, данные Росреестра, данные визуального осмотра.

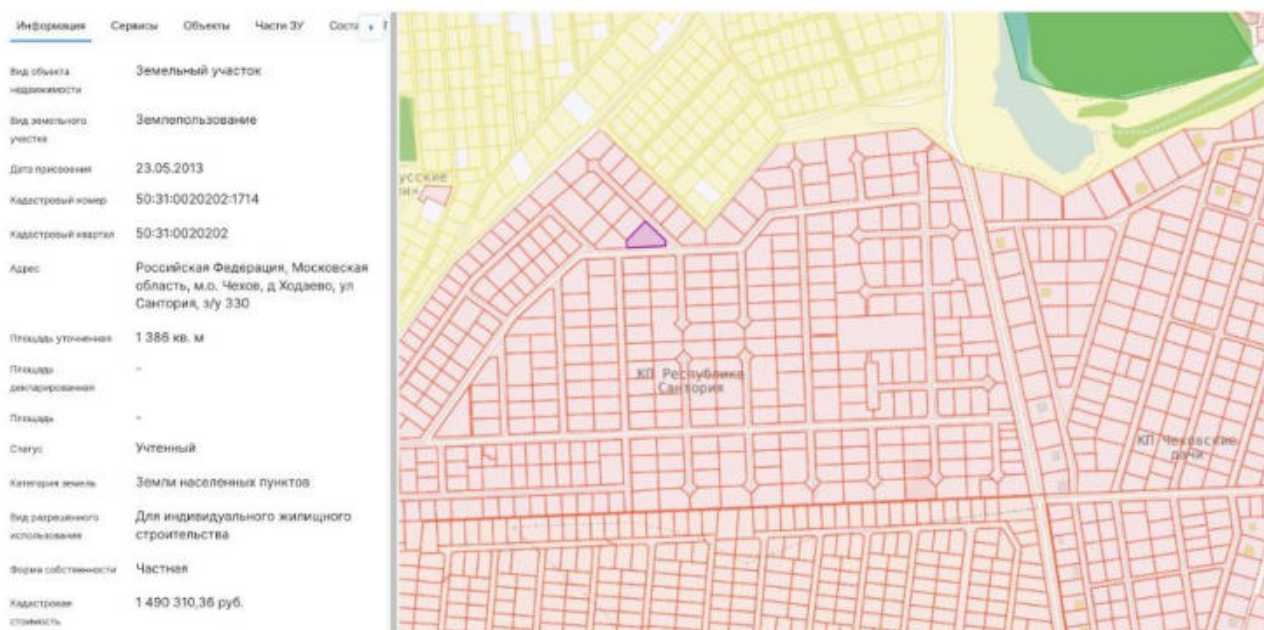


Рисунок 5. Земельный участок, входящий в состав Объекта исследования на Публичной кадастровой карте.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>



Земельный участок

Дата обновления информации: 05.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0020202:1714
Дата присвоения кадастрового номера	23.05.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Площадь, кв.м	1386
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1490310.36
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-31/041/2013-164
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:31:0020202:1714-50/155/2025-7 от 07.05.2025
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50:31:0020202:1714-50/143/2022-3 от 16.11.2022 Запрещение регистрации № 50:31:0020202:1714-50/215/2025-8 от 04.06.2025

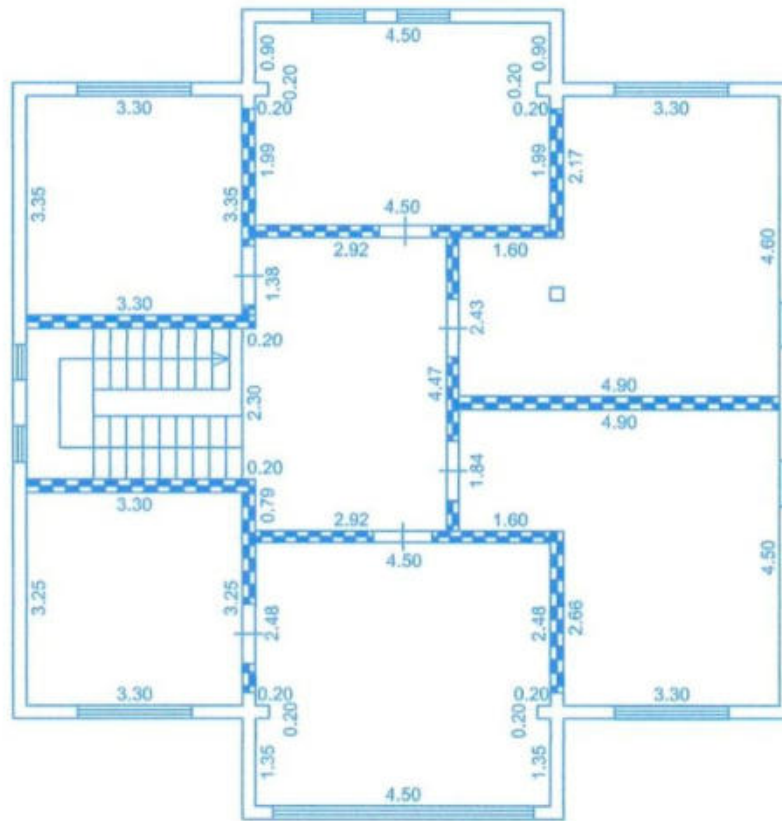
Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

<i>Показатель</i>	<i>Значение</i>
Вид объекта недвижимости	Здание
Назначение	Жилой дом
Текущее использование	Не эксплуатируется
Адрес местоположения	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Ходаево, ул Сантория, д. 330
Кадастровый номер	50:31:0020202:4727
Вид права	Собственность № 50:31:0020202:4727-50/155/2025-6 от 07.05.2025
Правообладатель	Соколов Александр Иванович
Ограничений прав и обременений объекта недвижимости	Ипотека № 50:31:0020202:4727-50/143/2022-2 от 16.11.2022 Запрещение регистрации № 50:31:0020202:4727-50/215/2025-7 от 04.06.2025
Общая площадь, кв.м. по данным ПКК	243,2
Кадастровая стоимость (руб.)	7 285 611,22
Год завершения строительства	2020
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	-
Материал стен	Деревянные. Фасад окрашен
Внутренняя отделка/состояние	Отделка стандартная (стены: обшивка вагонкой, окраска, в санузлах - керамогранит; потолок: натяжной; пол: 1 этаж кварцвинил; 2 этаж ламинат; санузлы – керамогранит). Состояние отделки оценивается как «требуется капитальный ремонт»
Состояние внутренней отделки	Требуется капитальный ремонт: наблюдается вздутие вагонки на стенах, отхождение маскировочной ленты натяжного потолка повсеместное, вздутие ламината в жилых комнатах 2 этажа, следы протечек на ламинате, глубокие царапины на ламинате в отдельных частях комнат, отсутствие наличников и откосов всех оконных проемов, отсутствие радиаторов отопления, отсутствие части сантехники, отсутствие плинтусов на полу во всех помещениях, отсутствие розеток и выключателей, отсутствие части осветительных приборов
Коммуникации	Подтвержденная собственником или представителем информация Эксперту не предоставлена. По данным общедоступных источников сети Интернет коттеджный поселок обладает всеми необходимыми центральными инженерными коммуникациями – электричество, газ, водопровод, канализация, оптоволоконные сети ⁵ . По данным визуального осмотра Экспертом выявлено, что коммуникации заведены в жилой дом, но фактически отключены.
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект исследования	50:31:0020202:1714

Источники информации: материалы Дела, данные Росреестра, данные визуального осмотра.

⁵ <https://olvil.ru/santoriya>

2-й этаж



Масштаб 1:100

Рисунок 7. План Объекта исследования (2 этаж).

Источник информации: Материалы дела

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	13.06.2020
Кадастровый номер	50:31:0020202:4727
Кадастровый квартал	50:31:0020202
Адрес	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Ходаево, ул. Сантория, д. 330
Наименование	Жилой дом
Назначение	Жилой дом
Площадь общая	243,2 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	7 285 611,22 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	29 957,28 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	2



Рисунок 8. Жилой дом, входящий в состав Объекта исследования на Публичной кадастровой карте.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>



Здание

Дата обновления информации: 05.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0020202:4727
Дата присвоения кадастрового номера	13.06.2020
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Площадь, кв.м	243.2
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Деревянные
Год завершения строительства	2020

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7285611.22
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	30.11.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50/027-50/031/008/2020-5593
----------------	--------------------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:31:0020202:4727-50/155/2025-6 от 07.05.2025
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50:31:0020202:4727-50/143/2022-2 от 16.11.2022 Запрещение регистрации № 50:31:0020202:4727-50/215/2025-7 от 04.06.2025

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Данные о балансовой стоимости объекта исследования

Балансовая стоимость отсутствует. Объект принадлежит физическому лицу.

2.1.2. Правовое положение объекта исследования

Согласно материалам дела рассматриваемое недвижимое имущество (жилой дом и земельный участок) принадлежат на праве собственности Соколову Александру Ивановичу.

По данным Росреестра объекты имеют зарегистрированные ограничения (обременения) права:

Таблица 5

Данные о зарегистрированных ограничения (обременения) права

<i>Наименование объекта</i>	<i>Зарегистрированные ограничения (обременения) права</i>
Земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.	Ипотека № 50:31:0020202:1714-50/143/2022-3 от 16.11.2022 Запрещение регистрации № 50:31:0020202:1714-50/215/2025-8 от 04.06.2025
Жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330	Ипотека № 50:31:0020202:4727-50/143/2022-2 от 16.11.2022 Запрещение регистрации № 50:31:0020202:4727-50/215/2025-7 от 04.06.2025

Учитывая цели и задачи оценки, определение рыночной стоимости объекта исследования производится без учета выявленных ограничений (обременений) права.

2.1.3. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта исследования, включая права на объект исследования

Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта исследования, включая права на объект исследования, соответствует перечню, приведенному в пункте ***Материалы, представленные для производства судебной экспертизы.***

2.1.4. Данные осмотра

Осмотр исследуемого объекта произведен 29 декабря 2025 г. в 10:00 по местному времени. О дате осмотра и времени проведения, участники дела были извещены уведомлением, направленным по электронной почте 19.12.2025 г.

Осмотр исследуемого объекта произведен согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, об обязательном проведении осмотра.

Фотографии объекта по состоянию на дату осмотра

Общий вид земельного участка

Фото 1

Фото 2



Фото 3

Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7

Фасад жилого дома

Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Вид внутренних помещений жилого дома (1 этаж)

Фото 17



Фото 18



Фото 19



Фото 20



Фото 21



Фото 22



Фото 23



Фото 24



Фото 25

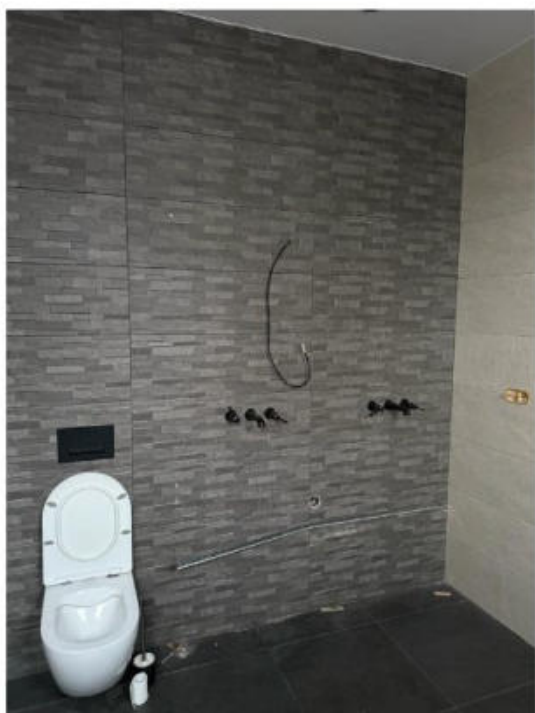


Фото 26



Фото 27



Фото 28



Фото 29



Фото 30



Вид внутренних помещений жилого дома (2 этаж)

Фото 31

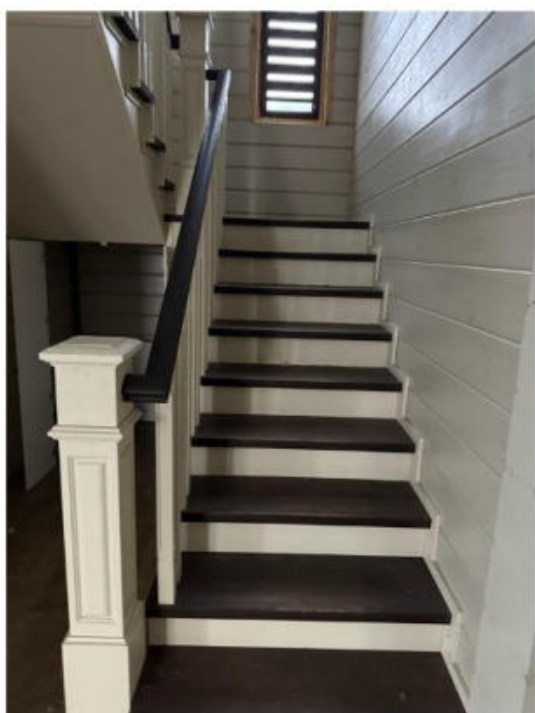


Фото 32

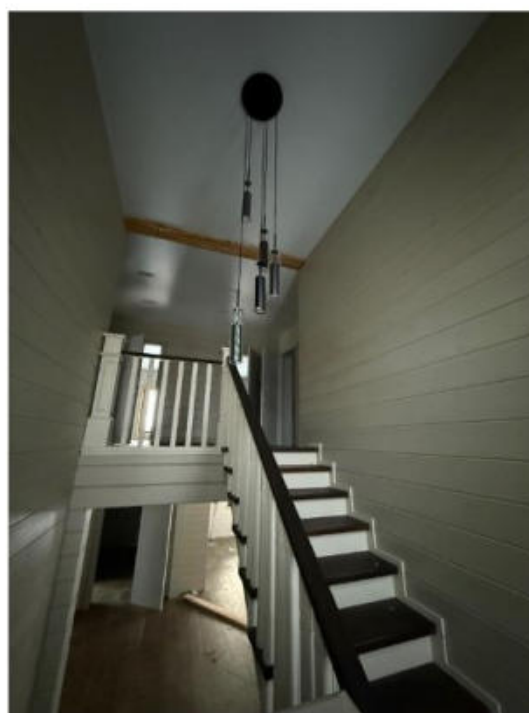


Фото 33



Фото 34



Фото 35



Фото 36



Фото 37



Фото 38

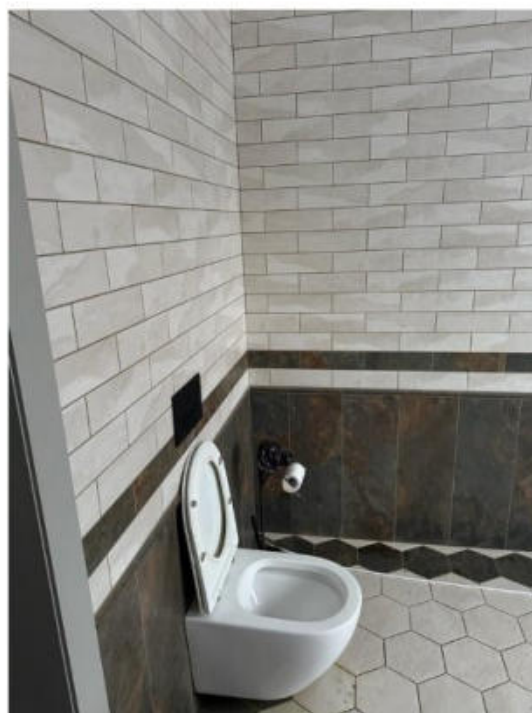


Фото 39



Фото 40



Фото 41

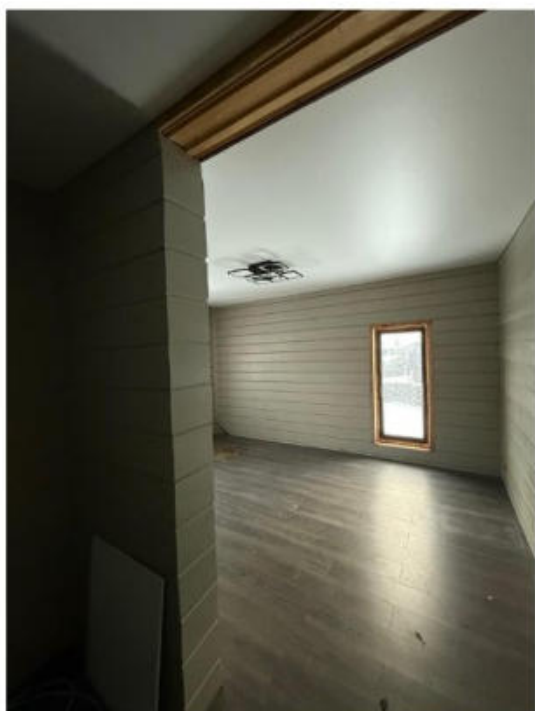


Фото 42



Фото 43



Фото 44



Фото 45



Фото 46



Фото 47

Коммуникации

Фото 48



Фото 49



Фото 50

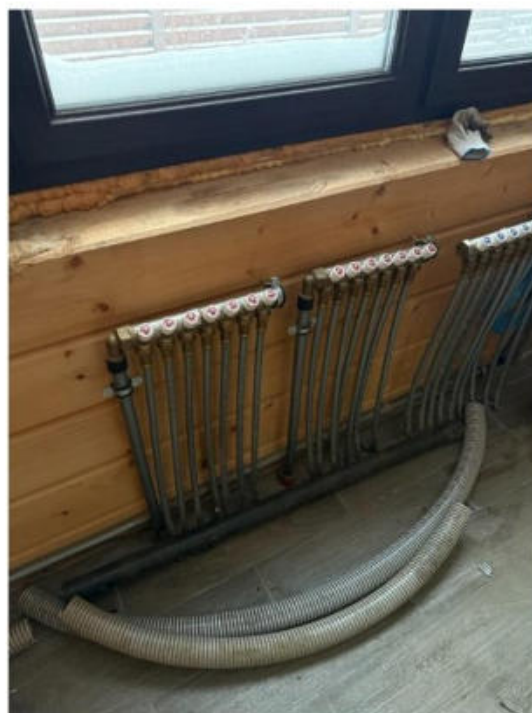


Фото 51



Фото 52

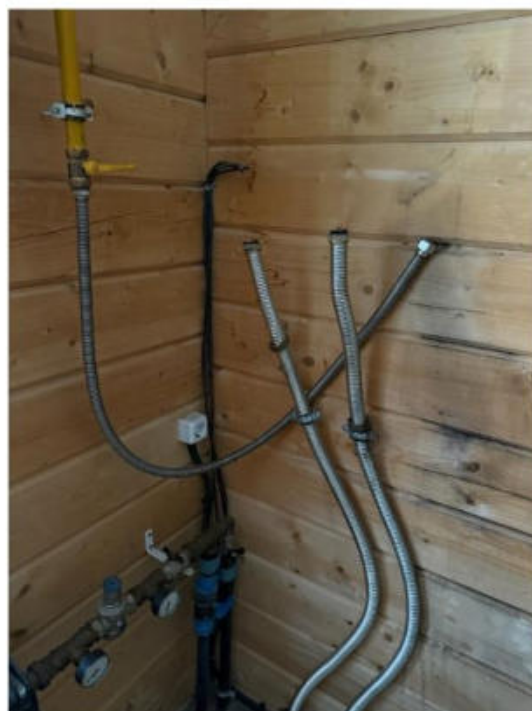


Фото 53

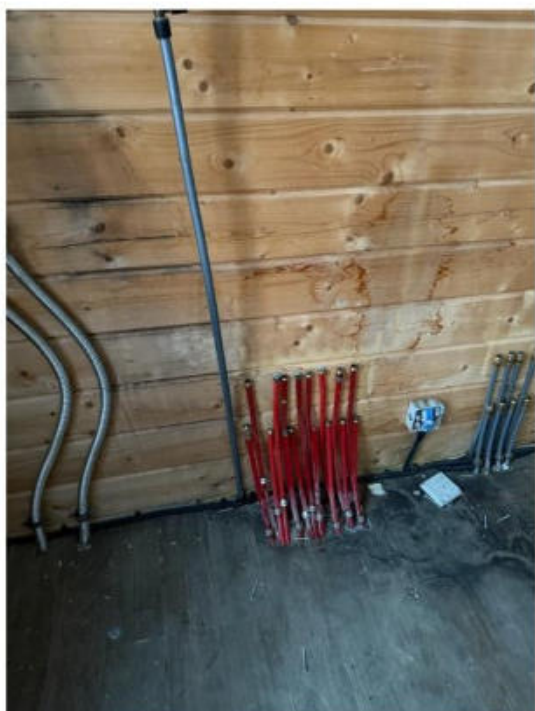


Фото 54



Фото 55

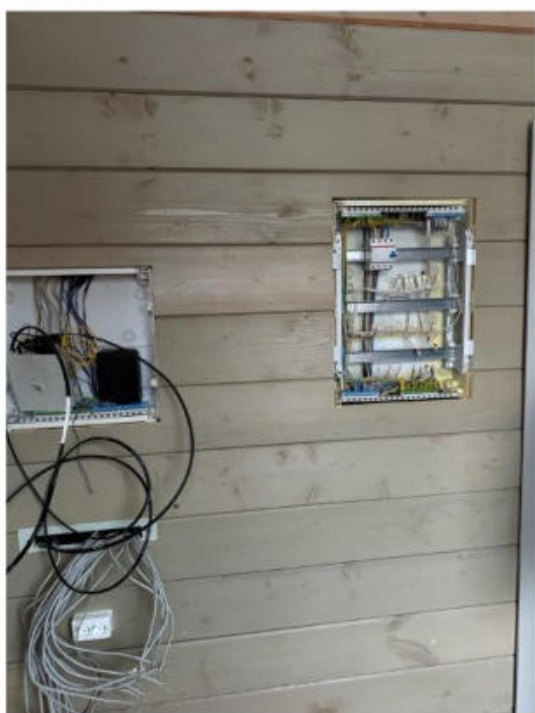
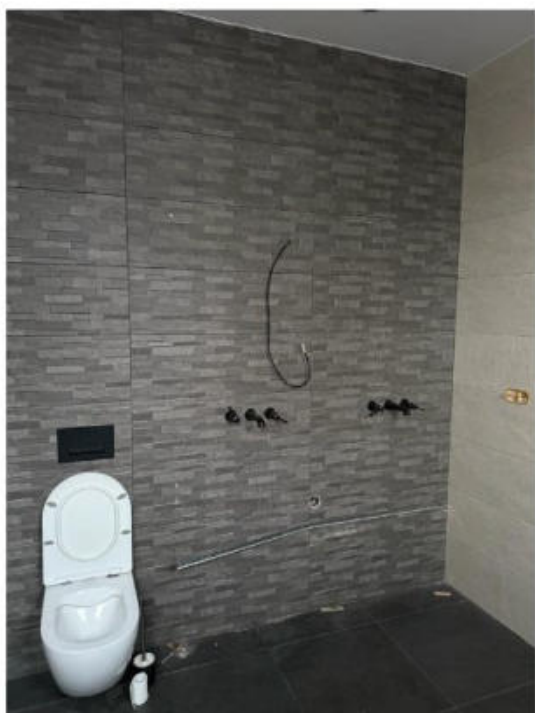


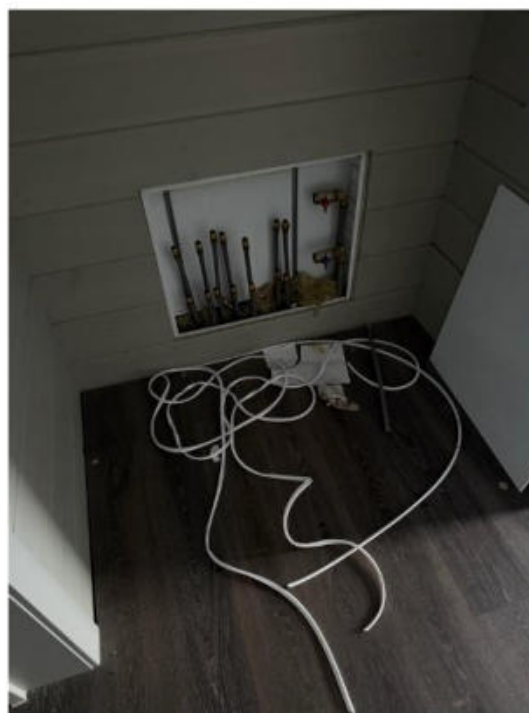
Фото 56



Φoto 57



Φoto 58



Φoto 59

Φoto 60

Дефекты внутренней отделки и оснащения

Фото 61 Вздутие вагонки на стенах



Фото 62 Вздутие вагонки на стенах



Фото 63 Вздутие вагонки на стенах



Фото 64 Вздутие вагонки на стенах



Фото 65 Отхождение маскировочной ленты натяжного потолка



Фото 66 Отхождение маскировочной ленты натяжного потолка



Фото 67 Отхождение маскировочной ленты натяжного потолка



Фото 68 Вздутие ламината в жилых комнатах 2 этажа



Фото 69 Следы протечек на ламинате

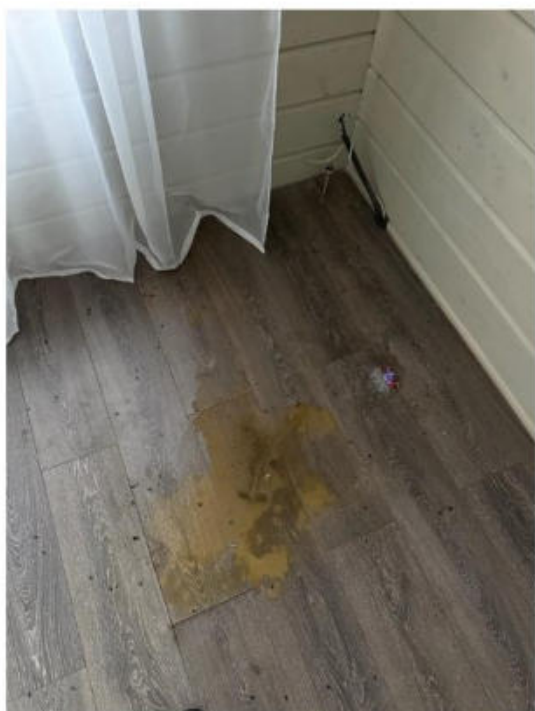


Фото 70 Глубокие царапины на ламинате



Фото 71 Вздутие ламината в жилых комнатах 2 этажа



Фото 72 Глубокие царапины на ламинате



Фото 73 Отсутствие наличников и откосов всех оконных проемов



Фото 74 Отсутствие наличников и откосов всех оконных проемов



Фото 75 Отсутствие наличников и откосов всех оконных проемов



Фото 76 Отсутствие наличников и откосов всех оконных проемов



Фото 77 Отсутствие радиаторов отопления



Фото 78 Отсутствие плинтусов на полу во всех помещениях



Фото 79 Отсутствие плинтусов на полу во всех помещениях

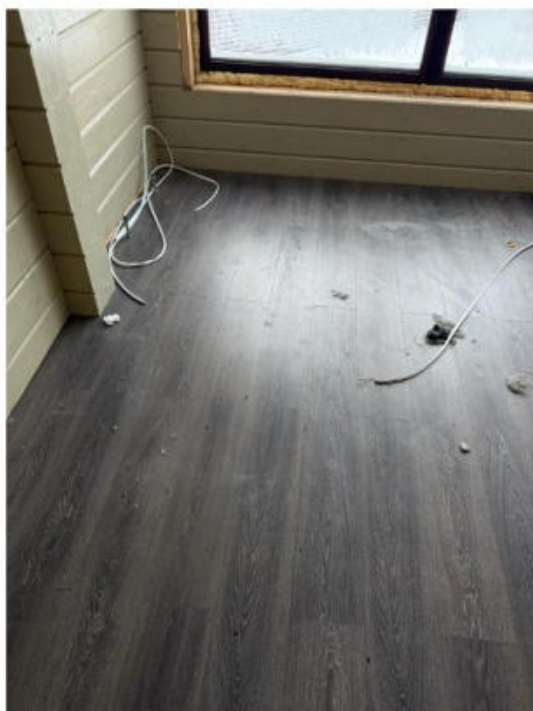


Фото 80 Отсутствие розеток и выключателей



Фото 81 Отсутствие розеток и выключателей

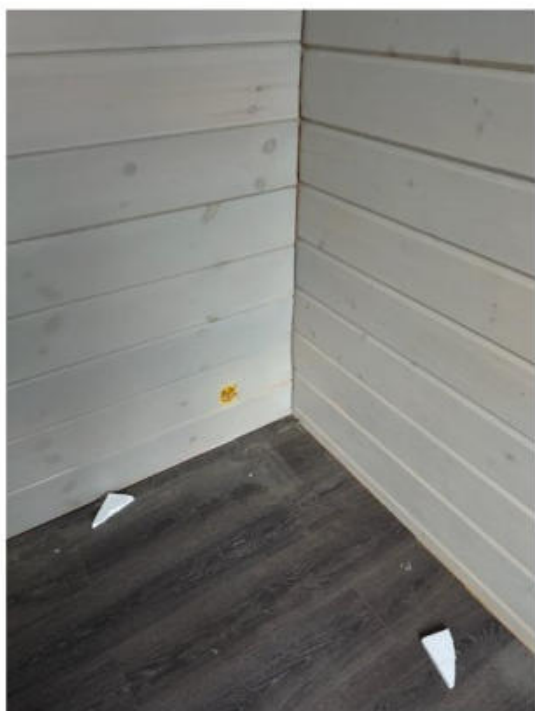


Фото 82 Отсутствие розеток и выключателей



Фото 83 Отсутствие осветительных приборов



Фото 84 Отсутствие осветительных приборов

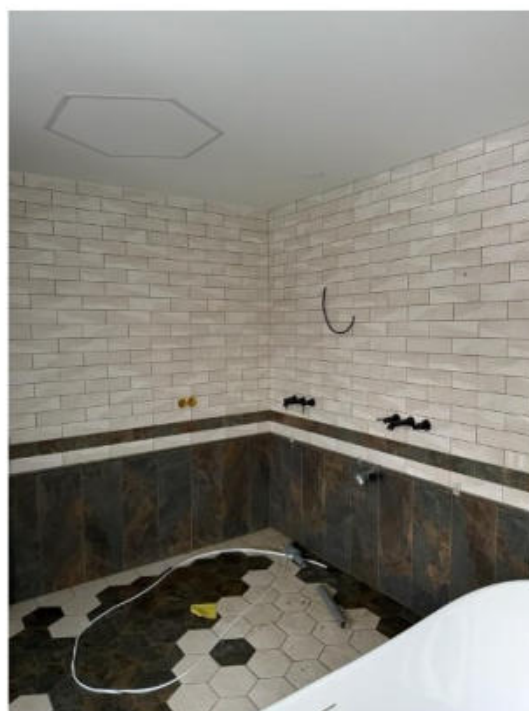


Фото 85 Прочие повреждения отделки



Фото 86 Прочие повреждения отделки



Фото 87 Прочие повреждения отделки



Фото 88 Прочие повреждения отделки



2.2. Основные понятия и термины

Поскольку при проведении настоящей экспертизы эксперт привлечен как специалист в области оценки стоимости имущества и прав на него, в данном случае понятия «объект исследования» и «объект оценки» идентичны.

Предметом настоящей экспертизы является:

Определение рыночной стоимости следующего имущества как единого домовладения: земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330; жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330 на текущую дату.

Объект исследования:

Объектом экспертизы является единое домовладение, включающее в себя:

1. Земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.

2. Жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.

Рыночная стоимость – в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – наиболее вероятная цена, по которой данный объект исследования может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть, когда:

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

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки, и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)», Приложение N 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200:

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.

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V)», Приложение N 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200:

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.

Сравнительный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затраты замещения (стоимость замещения) – представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) – представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- **физический износ**, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

- **функциональное устаревание (износ)**, которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

- **экономическое (внешнее) обесценение**, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости» (ФСО II)», Приложение N 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200:

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;

- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Общие термины и определения

Актив – совокупность вещей, принадлежащих лицу на праве собственности или в силу иного вещного права.

Пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица.

Финансы субъектов хозяйствования представляют собой денежные отношения, связанные с формированием и распределением финансовых ресурсов. Формируются финансовые ресурсы за счет таких источников, как собственные и приравненные к ним средства (акционерный капитал, паевые взносы, прибыль от основной деятельности, целевые поступления и др.), мобилизуемые на финансовом рынке как результат операций с ценными бумагами, поступающие в порядке перераспределения.

Финансовые активы – запись в активах по вложениям. Ими являются не используемые в производстве предметы имущества, предназначенные для получения доходов в форме процентов, дивидендов или аренды.

- цена сделки, представляет собой разумное вознаграждение за объект исследования, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект исследования выражен в денежной форме.

Недвижимое имущество (недвижимость, недвижимые вещи) – вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым.

К недвижимости по происхождению относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Кроме недвижимости по происхождению, в России существует «недвижимость по закону». К ней относят подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Неспециализированная недвижимость – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Здания – вид имущества по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики, мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и прочие объекты недвижимости относятся к зданиям.

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

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.

**2.3. Нормативные документы, литература
и другие использованные материалы. Указание на стандарты оценки для определения
стоимости объекта исследования, методические рекомендации по оценке,
разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов
оценки и одобренные советом по оценочной деятельности
при Минэкономразвития России**

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ (АПК РФ) (с изменениями и дополнениями).
 2. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (с изменениями и дополнениями).
 3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ЗК РФ) (с изменениями и дополнениями).
 4. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» № 73 – ФЗ, от 31.05.2001 г. (с изменениями и дополнениями).
 5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». № 135 – ФЗ, от 29.07.98 г. (с изменениями и дополнениями).
 6. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
 7. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
 8. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
 9. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
 10. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
 11. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
 12. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. N 611;
 13. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Свободный оценочный департамент»» (в действующей редакции).
 14. Данные МЭРТ РФ (www.economy.gov.ru);
 - Статистика рынка недвижимости, публикуемая некоммерческой организацией «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт». <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g>.
 15. Справочники оценщика недвижимости, под редакцией Лейфер Л. А.
 16. Данные информационных агентств и других открытых источников информации, собранные на сайтах Интернет, таких как:
 - <https://www.avito.ru/>;
 - <https://cian.ru/>;
 - Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, <https://nspd.gov.ru/>;
 - данные из сети Internet;
 17. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие.-М.: Маросейка, 2009.-432с.
 18. Грязнова А. Г., Федотова М. А. и др. Оценка недвижимости.- Москва: Финансы и кредит, 2007.
 19. Грязнова А. Г., Федотова М. А. и др. Оценка недвижимости.- Москва: Финансы и кредит, Издание второе. 2013.
 20. Симионова Н. Е., Шеина С. Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Учебное пособие. – Москва Ростов на Дону: издательский центр «МарТ», 2006.
- Информация из других источников, с описанием и ссылками, приведена по тексту исследования.*

2.4. Анализ рынка объекта исследования по состоянию на дату исследования

2.4.1. Анализ рынка объекта недвижимого имущества

(Анализ рынка объекта исследования, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту исследования, но влияющих на его стоимость)

Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI) в отчете должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

2.4.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта исследования на рынок исследуемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ в ноябре 2025 года

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

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

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

4. Объёмы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре. По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

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

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

Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г. 7. Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%.

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

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

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

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

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

Таблица 6

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,0	0,1	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	5,4	20,1	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,7	0,1	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-5,6	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,8	3,5	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,5	3,3	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,5	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	8,2	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-0,7	-3,0	2,8	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Инвестиции в основной капитал	0,5 ¹	-	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	8,4*	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,0	6,6/ 6,9 ²	7,7	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,4	-1,1	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,7	-14,7	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,3	0,9	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ³	-	6,1	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	96 627 ³	-	99 707	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4 ³	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,3	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,5	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,5	-8,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,2	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.

³ В январе-октябре 2025 г.

* Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСП, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.

Таблица 7

Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,5	-0,3	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,9	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,5	-1,9	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,9	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,7	-1,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,6	-2,6	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	5,3	21,1	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
текстильная промышленность	-3,3	-1,8	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.															
текстильные изделия	0,7	0,0	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,4	0,4	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из нее	-13,4	-11,8	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	16,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,7	-9,1	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,1	-6,1	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,5	-7,3	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,0	-23,2	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,2	-1,7	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,1	-2,7	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,6	13,0	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,4	-9,8	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,4	-6,0	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	0,5	-3,4	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.															
металлургия	-3,8	-4,1	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	13,9	-1,3	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	7,1	-5,4	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	13,0	9,0	9,2	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-4,8	-12,3	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,2	-14,6	-6,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,6	-35,3	-38,4	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	6,4	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	-1,0	-5,0	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
в т.ч.															
мебель	-7,5	-3,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	16,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,0	2,1	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,6	-6,4	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,7	-3,4	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,4	-2,3	-3,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

Социально-экономическое положение Московской области в январе-октябре 2025 года

Таблица 8

Основные экономические и социальные показатели

	Октябрь 2025 г.	В % к		Январь- октябрь 2025 г. в % к январю- октябрю 2024 г.	Справочно		
		октябрю 2024 г.	сентябрю 2025 г.		октябрь 2024 г. в % к		январь- октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.
					октябрю 2023 г.	сентябрю 2024 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	102,5	108,5	103,0	103,9 ²⁾	107,5 ²⁾	110,4 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн. рублей:							
Добыча полезных ископаемых	2 977,0	99,2	95,6	98,0	144,7 ²⁾	92,7 ²⁾	122,0 ²⁾
Обрабатывающие производства	618 801,4	109,0	111,9	112,0	116,6 ²⁾	108,4 ²⁾	122,1 ²⁾
Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	44 600,5	122,9	124,6	115,0	106,4 ²⁾	129,2 ²⁾	109,2 ²⁾
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 375,6	96,9	99,1	99,1	116,4 ²⁾	96,1 ²⁾	111,1 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	69 214,4	104,5	87,2	104,3	109,0 ³⁾	98,4 ³⁾	99,7 ³⁾

	Октябрь 2025 г.	В % к		Январь- октябрь 2025 г. в % к январю- октябрю 2024 г.	Справочно		
		октябрю 2024 г.	сентябрю 2025 г.		октябрь 2024 г. в % к		январь- октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.
					октябрю 2023 г.	сентябрю 2024 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	272,8	99,3	23,6	104,0	59,5	21,0	101,3
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{1), 2)}	1 358 294,4	x	x	111,5	x	x	107,6
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	1 295 715,0	98,1	97,0	99,1	114,1	101,6	113,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	424 167,1	105,6	101,9	100,6	106,0	97,1	110,0
Оборот общественного питания, млн рублей	23 962,7	111,4	106,7	103,9	108,8	98,6	109,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	95 597,2	102,2	103,0	102,2	102,6	105,0	105,3
Индекс потребительских цен, %	x	106,9	100,3	108,8	108,7	100,4	107,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 445	85,8	102,2	75,1	59,8	98,6	51,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ³⁾							
номинальная, рублей	113 364,8	117,5	104,4	118,1	116,7	102,6	119,3
реальная	x	109,8	104,3	108,4	107,4	102,0	110,7

Источник информации: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241>

2.4.1.2. *Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект исследования*

Объектом экспертизы является единое домовладение, включающее в себя:

1. Земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.

2. Жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.

Подробное описание приведено в разделе 2.1 настоящей Экспертизы.

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Таблица 9

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты исследования

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты исследования
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок зданий и сооружений, Рынок земельных участков
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	1) Первичный рынок недвижимости 2) Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	1) Уникальные объекты 2) Редкие объекты 3) Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	1) Доходная недвижимость 2) Условно доходная недвижимость 3) Бездоходная недвижимость	Бездоходная недвижимость
Назначение объекта	1) Коммерческое назначение 2) Жилое назначение 3) Социально-культурное назначение 4) Индустриальное (промышленное) назначение 5) И т.д.	Жилое назначение

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объекты исследования
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Московская область, окрестности г. Чехов

Для части объекта исследования: Земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.

Согласно материалам дела, содержащим документы, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта исследования, объектом недвижимости, в отношении которого будет установлена рыночная стоимость, является земельный участок.

Согласно раздела 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.

При решении различных задач, возникающих в ходе анализа рынка земельных участков, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. Наиболее важные факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков – это их категория и разрешенное использование.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель населенных пунктов и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяется 7 категорий земельных участков. В рамках каждой категории также можно выделить несколько групп разрешенного использования земельных участков.

Таблица 10

Категория	Разрешенное использование	
Земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)	сельскохозяйственные угодья	
	земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями	
	земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений	
	земли, занятые замкнутыми водоемами	
	земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	
	Земли под садоводство, дачное хозяйство	
Земли населенных пунктов (ст. 85 ЗК)	1) жилая зона	индивидуальная жилая застройка
		малозэтажная смешанная жилая застройка
		среднеэтажная смешанная жилая застройка
		многоэтажная жилая застройка
		иные виды застройки
	2) общественно-деловая зона	застройка административными зданиями
		застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения
		застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам
	3) производственная зона	застройка промышленными объектами
		застройка коммунально-складскими объектами
	4) зона инженерных и транспортных инфраструктур	застройка иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам
		застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта
		застройка объектами связи
застройка объектами инженерной инфраструктуры		

Категория	Разрешенное использование	
		застройка объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам
	5) рекреационная зона	земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами
	6) зона сельскохозяйственного использования	
	7) зона специального назначения	
	8) зона военных объектов	
	9) иные территориальные зоны	
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК)	земли промышленности	
	земли энергетики	
	земли транспорта	
	земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	
	земли для обеспечения космической деятельности	
	земли обороны и безопасности	
	земли иного специального назначения	
Земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)	земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов	
	земли природоохранного назначения	
	земли рекреационного назначения	
	земли историко - культурного назначения	
	иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами	
Земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)	лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубki, гари, редины, прогалины и другие)	
	предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)	
Земли водного фонда (ст. 102 ЗК)	земли, занятые водными объектами	
	земли водоохраных зон водных объектов	
	земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов	
	земли, занятые водными объектами	
Земли запаса		

Рассматриваемый объект исследования (земельный участок) относится к категории земель: земли населенных пунктов, имеет разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Таким образом, рассматриваемый участок относится к сегменту рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства, расположенных в окрестностях г. Чехов Московской области.

Для части объекта исследования: Жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.

Согласно описанию количественных и качественных характеристик объекта исследования – объект представляет собой жилой дом (коттедж) и относится к сегменту рынка жилой недвижимости приведенной ниже:

Таблица 11

Вид объекта	Жилой дом (коттедж)
Географический (территориальный)	СНТ «Сантория», расположенное в окрестностях г. Чехов Московской области
Функциональное назначение	Жилое
Форма собственности	Частная
Способ совершения сделок	Вторичный

Рассматриваемый объект исследования (жилой дом) представляет собой - жилой дом (коттедж) вторичного рынка. Исходя из приведенной сегментации, далее рассмотрен анализ рынка индивидуальных жилых домов с занимаемыми земельными участками под индивидуальное жилищное строительство в окрестностях г. Чехов. Также проведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента.

2.4.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости сегмента рынка, к которому принадлежит исследуемый объект

Для подготовки данного раздела проведен сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Объекты недвижимости, входящие в состав объекта исследования, отнесены Экспертом к сегментам недвижимости жилого назначения и рынка земельных участков под ИЖС. Эксперт исследовал рынок в сегментах, к которым относится фактическое использование рассматриваемых объектов (п. 10 ФСО №7).

В разделе изложена вся информация, существенная с точки зрения Эксперта для определения стоимости объекта исследования, она подтверждена ссылками на источники информации, удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности (п. 10 ФСО III).

Поскольку в открытых источниках отсутствует информация об анализе цен сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из рассматриваемых сегментов рынка, Экспертом самостоятельно проведен анализ предложений объектов недвижимости сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

Рынок продажи индивидуальных жилых домов с занимаемыми земельными участками в окрестностях г. Чехова

Экспертом проведен анализ рынка продажи индивидуальных жилых домов с занимаемыми земельными участками в окрестностях г. Чехова Московской области.

Источниками информации для формирования выборки послужили предложения о продаже, опубликованные в сети Интернет:

- сервис размещения объявлений «Авито» <https://www.avito.ru/>;
- сайт агентства недвижимости «ЦИАН» <https://cian.ru/>.

По результатам проведенного анализа сформирована следующая выборка предложений по продаже индивидуальных жилых домов с занимаемыми земельными участками в окрестностях г. Чехова Московской области.

Правила отбора аналогов

- По типу недвижимости – жилые дома/коттеджи с занимаемыми земельными участками;
- Назначение: жилое;
- Местоположение: окрестности г. Чехов Московской области;
- Площадь: от 100 кв.м.;
- Материал стен: деревянные (исключая дома с кирпичными/ бетонными и тп стенами);
- Цена предложения 1 кв.м аналога должна соответствовать уровню цен, установленному при анализе рынка;
- Достаточность информации для определения ценообразующих характеристик.

Предложения о продаже индивидуальных жилых домов с занимаемыми земельными участками в окрестностях г. Чехова

№ п/п	Краткое описание	Источник информации	Адрес	Этажность	Материал стен	S, участка	S, кв.м. *	Стоимость, руб.	Стоимость руб./кв.м.	Выбор/отказ аналогов**
1	Жилой дом с занимаемым земельным участком	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_6_sot_4420263331	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Скурыгино, тер. СНТ Русские дали, д. 256	2	Деревянные	613	164,8	17 000 000	103 155	Выбран в качестве аналога
2	Жилой дом с занимаемым земельным участком	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_10_sot_7367401301	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Репниково, тер. Лесная Элегия, ул. Лесная, д. 24	1	Деревянные	1000	125,2	22 000 000	175 719	Не используется в качестве аналога - стоимость предложения является максимальной границей рыночного диапазона
3	Жилой дом с занимаемым земельным участком	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_142_m_na_uchastke_11_sot_4579391547	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Репниково, тер. Лесная Элегия, пер. 2-й Лесной, д. 19	2	Деревянные	1108	142	18 300 000	128 873	Выбран в качестве аналога
4	Жилой дом с занимаемым земельным участком	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_1405_m_na_uchastke_85_sot_7796606359	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Чепелёво, ул. Весенняя, д. 2/1	2	Деревянные	852	140,5	18 000 000	128 114	Выбран в качестве аналога
5	Жилой дом с занимаемым земельным участком	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_125_m_na_uchastke_7_sot_7751974076	Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Покров, Радужная ул.	1	Деревянные	700	125	10 450 000	83 600	Не используется в качестве аналога - стоимость предложения является нижней границей рыночного диапазона
6	Жилой дом с занимаемым земельным участком	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_140_m_na_uchastke_24_sot_7805351892	Московская обл., муниципальный округ Чехов, СНТ Водолей-2	2	Деревянные	2400	140	19 995 000	142 821	Не используется в качестве аналога, поскольку кроме основного дома на участке располагается второй дом с капитальными стенами

№ п/п	Краткое описание	Источник информации	Адрес	Этажность	Материал стен	S, участка	S, кв.м.*	Стоимость, руб.	Стоимость руб./кв.м.	Выбор/отказ аналогов**
7	Жилой дом с занимаемым земельным участком	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_8_sot._4937814687	Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево, территория Чеховские Дачи, Луговая ул., 19	2	Деревянные	802	101,9	17 000 000	166 830	Выбран в качестве аналога
8	Жилой дом с занимаемым земельным участком	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_129_m_na_uchastke_17_sot._7512978047	Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево, ДНП Сантория, 53	2	Каркасный	1699	170,4	15 290 000	89 730	Не используется в качестве аналога - объект несопоставим по материалу стен
9	Жилой дом с занимаемым земельным участком	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_122_m_na_uchastke_7_sot._417305079	Московская область, м.о. Чехов, д. Костомарово, ул Жемчужная, д. 4	1	Деревянные	690	124,1	12 990 000	104 674	Выбран в качестве аналога
Минимальное значение, рублей/кв. м									83 600	
Среднее значение, рублей/кв. м									124 835	
Максимальное значение, рублей/кв. м									175 719	

*Площадь объектов, выбираемых в качестве аналогов, принята по данным информации Публичной кадастровой карты.

**Данный столбец таблицы используется при обосновании выбора аналогов при расчете объекта методом сравнения продаж, п. 2.6.1.2.

В качестве объектов-аналогов выбираются следующие объекты:

Таблица 13

№ п/п	Источник информации	Адрес	Этажность	Материал стен	S, участка	S, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость руб./кв.м.	КН дом	КН ЗУ
1	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_8_sot._4937814687	Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево, территория Чеховские Дачи, Луговая ул., 19	2	Деревянные	802	101,9	17 000 000	166 830	50:31:0020202:5613	50:31:0020202:1325
2	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_6_sot._4420263331	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Скурыгино, тер. СНТ Русские дали, д. 256	2	Деревянные	613	164,8	17 000 000	103 155	50:31:0021202:808	50:31:0020201:41
3	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_122_m_na_uchastke_7_sot._417305079	Московская область, м.о. Чехов, д. Костомарово, ул Жемчужная, д. 4	1	Деревянные	690	124,1	12 990 000	104 674	50:31:0020202:9230	50:31:0020202:9112
4	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_140_5_m_na_uchastke_85_sot._7796606359	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Чепелёво, ул Весенняя, д. 2/1	2	Деревянные	852	140,5	18 000 000	128 114	50:31:0022203:634	50:31:0022203:42
5	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_142_m_na_uchastke_11_sot._4579391547	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Репниково, тер. Лесная Элегия, пер 2-й Лесной, д. 19	2	Деревянные	1108	142	18 300 000	128 873	50:31:0020301:1023	50:31:0020301:1688

Как видно из предложенной выборки в таблице выше, средняя стоимость предложений по продаже 1 кв. м индивидуальных жилых домов с занимаемыми земельными участками в окрестностях г. Чехова Московской области составляет 124 835 руб. Данный показатель может колебаться в пределах 83 600 – 175 719 руб. за кв. м. в зависимости от общей площади объекта, качества внутренней отделки, наличия мебели, дворовых хоз. построек и т.п. Стоит отметить, что указанные стоимости не учитывают возможность скидки на торг. Анализ всех вышеперечисленных факторов на стоимость приводится в разделе 2.4.1.4.

Рынок продажи земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Так же проведен анализ рынка продажи земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в окрестностях г. Чехова Московской области опубликованные в сети Интернет:

- сервис размещения объявлений «Авито» <https://www.avito.ru/>;
- сайт агентства недвижимости «ЦИАН» <https://cian.ru/>.

Правила отбора аналогов

- По типу недвижимости – земельные участки;
- Назначение: ИЖС и сходные виды разрешенного использования;
- Местоположение: г. Чехов Московской области;
- Участок свободный от объектов капитального строительства;
- Состав передаваемых прав – право собственности;
- Цена предложения 1 кв.м аналога должна соответствовать уровню цен, установленному при анализе рынка;
- Достаточность информации для определения ценообразующих характеристик.

По результатам проведенного анализа сформирована выборка предложений:

Предложения о продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

№ п/п	Источник информации	Адрес	Кадастровый номер	Категория земель/ Разрешенное использование	Права на объект	S, кв.м.*	Стоимость, руб.	Стоимость руб./кв.м.	Выбор/отказ аналогов**
1	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7683066449	Московская область, город Чехов, деревня Ходаево, улица Сантория	50:31:0020202:7863	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Собственность	1 000	3 500 000	3 500	Выбран в качестве аналога
2	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_3618346178	Московская область, муниципальный округ Чехов, деревня Ходаево, улица Сантория, земельный участок 355	50:31:0020202:7799	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Собственность	1 600	5 700 000	3 563	Выбран в качестве аналога
3	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_7551047378	Московская область, р-н Чеховский, д. Скурыгино (КП Республика Сантория)	50:31:0020202:3683	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Собственность	1 770	6 000 000	3 390	Выбран в качестве аналога
4	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7603444112	Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево, ДНП Сантория	н/д	Земли населённых пунктов / для жилищного строительства	Собственность	1 000	3 150 000	3 150	Не используется в качестве аналога, невозможно идентифицировать на ПКК
5	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_7266496978	Московская область, Чеховский район, СП Стремиловское, в районе д. Скурыгино (КП Республика Сантория)	50:31:0020202:1926	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Собственность	1 391	4 390 000	3 156	Выбран в качестве аналога
6	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_izhs_7214868355	Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, земельный участок 2212	50:31:0020202:6266	Земли населённых пунктов / для жилищного строительства	Собственность	644	2 350 000	3 649	Не используется в качестве аналога - площадь аналога значительно меньше площади объекта исследования
7	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_7558534399	Московская область, муниципальный округ Чехов, деревня Ходаево, земельный участок 2177	50:31:0020202:6291	Земли населённых пунктов / для жилищного строительства	Собственность	696	2 300 000	3 305	Не используется в качестве аналога - площадь аналога значительно меньше площади объекта исследования

<i>№ п/п</i>	<i>Источник информации</i>	<i>Адрес</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Категория земель/ Разрешенное использование</i>	<i>Права на объект</i>	<i>S, кв.м.*</i>	<i>Стоимость, руб.</i>	<i>Стоимость руб./кв.м.</i>	<i>Выбор/отказ аналогов**</i>
8	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_4362908646	Московская обл., г.о. Чехов, д. Ходаево, территория Чеховские Дачи	н/д	ИЖС***	Собственность	900	3 700 000	4 111	Не используется в качестве аналога, невозможно идентифицировать на ПЭК
9	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_7421120763	Московская обл., муниципальный округ Чехов, КП Ходаевские дачи, 227	н/д	ИЖС***	Собственность	900	3 100 000	3 444	Не используется в качестве аналога, невозможно идентифицировать на ПЭК
10	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_izhs_7556965345	Московская область, город Чехов, деревня Скурыгино	50:31:0020202:6912	Земли населённых пунктов / для жилищного строительства	Собственность	626	2 300 000	3 674	Не используется в качестве аналога - площадь аналога значительно меньше площади объекта исследования
11	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_izhs_7246407384	Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево	н/д	ИЖС***	Собственность	630	2 700 000	4 286	Не используется в качестве аналога, невозможно идентифицировать на ПЭК; является верхней границей диапазона
12	https://www.cian.ru/sale/suburban/322523701/	Московская область, Чехов муниципальный округ, Ходаевские дачи коттеджный поселок	н/д	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Собственность	900	2 400 000	2 667	Не используется в качестве аналога, невозможно идентифицировать на ПЭК; является нижней границей диапазона
13	https://www.cian.ru/sale/suburban/321702436/	Московская область, Чехов муниципальный округ, Ходаевские дачи коттеджный поселок	н/д	ИЖС***	Собственность	740	3 000 000	4 054	Не используется в качестве аналога, невозможно идентифицировать на ПЭК
14	https://www.cian.ru/sale/suburban/314969821/	Московская область, Чехов муниципальный округ, Ходаевские дачи коттеджный поселок, 74	н/д	ИЖС***	Собственность	910	2 980 000	3 275	Не используется в качестве аналога, невозможно идентифицировать

<i>№ п/п</i>	<i>Источник информации</i>	<i>Адрес</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Категория земель/ Разрешенное использование</i>	<i>Права на объект</i>	<i>S, кв.м.*</i>	<i>Стоимость, руб.</i>	<i>Стоимость руб./кв.м.</i>	<i>Выбор/отказ аналогов**</i>
									ь на ПКК
15	https://www.cian.ru/sale/suburban/320897746/	Московская область, Чехов муниципальный округ, Большое Петровское деревня	н/д	ИЖС***	Собственность	600	1 800 000	3 000	Не используется в качестве аналога, невозможно идентифицировать на ПКК
Минимальное значение, рублей/кв. м								2 667	
Среднее значение, рублей/кв. м								3 482	
Максимальное значение, рублей/кв. м								4 286	

*Площадь объектов, выбираемых в качестве аналогов, принята по данным Публичной кадастровой карты.

**Данный столбец таблицы используется при обосновании выбора аналогов при расчете объекта методом сравнения продаж, п. 2.6.1.2.

*** Согласно данным объявлений, статусы участков – ИЖС (индивидуальное жилищное строительство).

В качестве объектов-аналогов выбираются следующие объекты:

Таблица 15

№ п/п	Источник информации	Адрес	Кадастровый номер	Категория земель/ Разрешенное использование	Права на объект	S, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость руб./кв.м.
1	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_768306644_9	Московская область, город Чехов, деревня Ходаево, улица Сантория	50:31:00202 02:7863	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Собственность	1000	3500000	3500
2	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_361834617_8	Московская область, муниципальный округ Чехов, деревня Ходаево, улица Сантория, земельный участок 355	50:31:00202 02:7799	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Собственность	1600	5700000	3563
3	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_755104737_8	Московская область, р-н Чеховский, д. Скурыгино (КП Республика Сантория)	50:31:00202 02:3683	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Собственность	1770	6000000	3390
4	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_726649697_8	Московская область, Чеховский район, СП Стремилдовское, в районе д. Скурыгино (КП Республика Сантория)	50:31:00202 02:1926	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Собственность	1391	4390000	3156

Как видно из предложенной выборки в таблице выше, средняя стоимость предложений по продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в окрестностях г. Чехова Московской области составляет 3 482 руб./1 кв.м. Данный показатель может колебаться в пределах 2 667 – 4 286 руб. за кв. м. в зависимости от общей площади, разрешенного использования участка, состава коммуникаций и т.п. Стоит отметить, что указанные стоимости, как правило, не учитывают скидки на торг. Анализ всех вышеперечисленных факторов на стоимость приводится в разделе 2.4.1.4.

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

Факторы, влияющие на стоимость:

В соответствии с теорией и практикой оценки существует ряд факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости. При этом одни из них могут существенно повысить ее, а другие – понизить.

В соответствии со стандартами оценки (с ФСО-7, п. 22е) наиболее важными факторами стоимости объектов недвижимости являются:

- 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.

Диапазоны границ ценообразующих параметров приведены по тексту настоящего заключения.

Для определения значений ценообразующих параметров эксперт исследовал следующие источники:

- Статистика рынка недвижимости, публикуемая некоммерческой организацией «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт». <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g>.
- Справочники оценщика недвижимости, под редакцией Лейфер Л. А.

2.4.1.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости на дату исследования

По результатам анализа рынка продаж жилых домов с занимаемыми земельными участками и земельных участков под ИЖС, расположенных в окрестностях г. Чехов Московской области, можно сделать следующие выводы:

- Рынок является активным. Цены в основном определяются индивидуальными характеристиками объекта, при этом по области в целом представлено достаточное количество предложений по продаже сопоставимых с оцениваемыми объектов.

1) Средняя стоимость предложений по продаже 1 кв. м индивидуальных жилых домов с занимаемыми земельными участками в окрестностях г. Чехова Московской области составляет 124 835 руб. Данный показатель может колебаться в пределах 83 600 – 175 719 руб. за кв. м. в зависимости от общей площади объекта, качества внутренней отделки, наличия мебели, дворовых хоз. построек и т.п. Стоит отметить, что указанные стоимости не учитывают возможность скидки на торг.

2) Средняя стоимость предложений по продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в окрестностях г. Чехова Московской области составляет 3 482 руб./1 кв.м. Данный показатель может колебаться в пределах 2 667 – 4 286 руб. за кв. м. в зависимости от общей площади, разрешенного использования участка, состава коммуникаций и т.п. Стоит отметить, что указанные стоимости, как правило, не учитывают скидки на торг.

2.5. Анализ наиболее эффективного использования

Объектом исследования в рамках настоящего исследования является единое домовладение, включающее в себя:

1. Земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.

2. Жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование 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 наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, экологическим законодательством.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически возможное и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная продуктивность: рассмотрение того, какое из финансово оправданных использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализируя местоположение объекта исследования и окружающую застройку можно предположить следующие варианты использования:

- торговая недвижимость;
- офисная недвижимость;
- жилая недвижимость.

Анализ реализуемости варианта представлен в таблице ниже.

Анализ реализуемости варианта

Таблица 16

Функциональное назначение	Анализ реализуемости варианта
Торговая недвижимость	Вариант реализуем. Однако, потребует дополнительных финансовых вложений с целью приведения объекта в состояние, соответствующее торговой недвижимости, что не является целесообразным.
Офисная недвижимость	Вариант реализуем. Однако, потребует дополнительных финансовых вложений с целью приведения объекта в состояние, соответствующее офисной недвижимости, что не является целесообразным. А так же в местности расположения объекта исследования спрос на офисную недвижимость минимальный – местность нетипична для размещения офисных объектов.
Жилая недвижимость	Вариант реализуем и является максимально продуктивным: объект соответствует всем требованиям, предъявляемым потенциальными покупателями жилой недвижимости

Таблица 17

Вариант использования	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Жилая недвижимость
Юридическая правомочность	+	+	+
Физическая осуществимость	+	+	+
Финансовая оправданность	-	-	+
Максимальная продуктивность	-	-	+
Итого	2	2	4

Вывод: согласно проведенному анализу НЭИ было выявлено, что наиболее эффективным использованием объекта исследования является его текущее назначение – недвижимость жилого назначения (индивидуальный жилой дом с занимаемым земельным участком).

2.6. Описание процесса оценки объекта исследования в части применения подхода (подходов) к оценке

2.6.1. Последовательность определения стоимости объекта исследования

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

В процессе оценки эксперт рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки эксперту необходимо учитывать специфику объекта, 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 эксперт 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 эксперт использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки эксперт анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа эксперт может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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 данных 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.

Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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 экспертных 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.

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные

свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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.

Вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта исследования

Заключительным этапом процесса определения рыночной стоимости является сравнение результатов, полученных на основе указанных выше подходов, и сведение полученных стоимостных показателей к единой стоимости объекта исследования. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при определении стоимости объекта, на объективное отражение рынка.

Процесс сведения результатов по различным подходам приводит к установлению окончательной стоимости объекта исследования, чем и достигается цель настоящей экспертизы.

**2.6.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов
в рамках каждого из применяемых подходов.
Комментарии по отказу от использования подхода к оценке**

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости обычно используют три основных подхода, принятых стандартами, обязательными для применения в РФ:

- доходный подход;
- сравнительный подход;
- затратный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, и сопоставления данных устанавливается окончательное суждение об итоговой величине рыночной стоимости объекта.

**Выбор уместных подходов и методов оценки
объектов капитального строительства**

Таблица 18

№	Наименование метода	Условия применения	Применимость
Затратный подход			
<i>Определение стоимости нового строительства</i>			
1	Метод сравнительной единицы	Наличие справочных и нормативных материалов о стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания и методике расчета	В рамках настоящей экспертизы Эксперт счёл невозможным использование затратного подхода при оценке рыночной стоимости Объекта исследования по следующим основным причинам:
2	Метод разбивки по компонентам	Наличие данных о стоимости показателей, включающих прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента здания: фундамент, стены, перекрытия и др.	1. Методики затратного подхода наиболее применимы при определении стоимости объектов недвижимости специального назначения (бассейны, спортивно-оздоровительные комплексы, музеи и др.). Тем не менее, необходимо

№	Наименование метода	Условия применения	Применимость
3	Метод количественного обследования	Возможность составления полной сметы на строительство оцениваемого объекта, проведения детального количественного и стоимостного анализа, а также расчета затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.	<p>помнить также и о том, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, т.к. понесенные собственником затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.</p> <p>2. Объект исследования построен по индивидуальному проекту, определить стоимость затрат на воссоздание аналогичного объекта не представляется возможным, ввиду отсутствия данных о стоимости проведенных работ, также на рынке индивидуальных жилых домов редко встречаются объекты схожие по характеристикам, так как дома строятся по индивидуальным проектам, ввиду чего Эксперт считает нецелесообразным применение затратного подхода.</p> <p>Применительно к исследованию земельных участков несельскохозяйственного назначения, затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особенных затрат на создание. Согласно ФСО № 7 пункта 24 подпункта 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);</p> <p>Таким образом, использование затратного подхода может привести к заметному искажению результата оценки. В силу вышеуказанных обстоятельств Эксперту представляется целесообразным отказаться от использования методик затратного подхода, как не дающих корректных результатов для определения стоимости Объекта исследования</p>
Сравнительный подход			
1	Метод сравнения продаж	Применяется если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Не применяется для объектов специального назначения, у которых нет рынка или их рынок ограничен.	<p>Применим.</p> <p>В результате анализа рынка выявлены предложения о продаже сопоставимых объектов недвижимости – жилые дома с занимаемыми земельными участками/ земельные участки под ИЖС.</p>

№	Наименование метода	Условия применения	Применимость
2	Метод соотнесения цены и дохода: - метод соотнесения цены и дохода по валовому рентному мультипликатору - метод соотнесения цены и дохода по общей ставке капитализации	Применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный доход, т.е.: 1. наличие развитого и активного рынка недвижимости; 2. возможность получения достоверной рыночной и экономической информации.	Не используется, так как существует сложность в получении достоверной информации о величины рентных мультипликаторов.
3	Метод линейной алгебры	Применяется в случае, если число отобранных объектов-аналогов на единицу превышает число факторов стоимости (элементов сравнения)	Не используется, так как существует сложность в преобразовании качественных корректирующих поправок в количественные.
4	Метод корреляционно-регрессионного анализа	Применяется, если количество аналогов (составимых объектов) в 5-10 раз больше, чем факторов стоимости (элементов сравнения)	Не используется, так как является трудоемким и требует высокой точности и достоверности исходных данных.
Доходный подход			
1	Метод прямой капитализации доходов	Метод капитализации доходов используется, если: - потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; - потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.	Доходный подход дает наиболее достоверный результат при оценке коммерческих объектов. Доходный подход для оценки рассматриваемого недвижимого имущества не применен, поскольку данный единый объект недвижимости (индивидуальный жилой дом с занимаемым земельным участком) является средством потребления, дом построен по индивидуальному проекту с целью проживания, а никак не сдачи в наем, земельный участок выделен непосредственно под застройку дома. Сведения о сдаче в аренду подобных объектов недвижимости в данном регионе разрознены, общей тенденции не выявляется. Разделение дома с целью сдачи в аренду его по частям в данном случае также не оправдано, поскольку проект и его реализация предусматривали индивидуальный характер использования жилого помещения.
2	Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал:		
	- метод дисконтированных денежных потоков	Метод применяется, если: - предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; - имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости; - потоки доходов и расходов носят сезонный характер; - оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект; - объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие)	
	- метод капитализации доходов по расчетным моделям	Применяется только для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью	

2.6.3. Процесс определения стоимости объекта исследования каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты

2.6.3.1. Определение стоимости объекта исследования в рамках затратного подхода

Эксперт отказался от применения затратного подхода. Обоснование отказа от применения приведено в таблице 18 настоящего Заключение.

2.6.3.2. *Определение стоимости объекта исследования в рамках сравнительного подхода*

Определение стоимости объекта исследования: Земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330, в рамках сравнительного подхода

Методология сравнительного подхода приведена в главе 2.6 Заключения эксперта.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта исследования с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом исследования.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

Методы сравнительного подхода:

1. качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок, метод личного интервью, и другие методы);
2. количественные методы оценки (метод количественных корректировок, метод регрессионного анализа и другие методы).

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом недвижимости по характеристикам, влияющим на стоимость, выявляется различие по этим характеристикам, и определенная Экспертом единица сравнения цен объектов корректируется по выявленным характеристикам с целью дальнейшего определения стоимости объекта недвижимости. При этом корректировка по каждому элементу сравнения должна основываться на принципе вклада этого элемента в оцениваемую стоимость.

При применении методов регрессионного анализа эксперты, используя данные рынка объекта недвижимости, конструируют модель оценки объекта недвижимости, с помощью которой определяет искомую величину оценки стоимости.

В соответствии Федеральным стандартом оценки V и №7, сравнение объекта исследования должно проводиться с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними и в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Для определения стоимости объекта исследования в рамках сравнительного подхода использовался метод количественных корректировок. Применение метода количественных корректировок наиболее действенно для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи (или выставленные предложения о продаже). При достаточном количестве предложений на рынке, данный метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения – это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом.

Единицы сравнения выбираются в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При анализе используются следующие единицы сравнения:

1. цена за 1 м^2 общей площади – при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м^2 ;
2. цена за 1 м^2 площади, подлежащей сдаче в аренду, позволяет эксперту учесть преимущества зданий, которые спроектированы более удачно, с меньшими потерями от непроизводительно используемых площадей (офисы, жилье);
3. цена за 1 м^2 улучшений, без учета выгодности местоположения, которая получается, если вычесть из цены продажи объекта стоимость земельного участка и результат разделить на площадь здания, — этот показатель позволяет сравнивать между собой здания без учета выгодности местоположения земельных участков, на которых они находятся;
4. цена за 1 м^3 (или другую единицу объема) – при продаже некоторых видов недвижимости (например, элеваторов, нефтехранилищ, складов, ангаров);
5. цена за «единицу недвижимости» – при продажах многоквартирных жилых комплексов, состоящих из стандартных ячеек, и таких объектов, как небольшие склады или стандартные офисные помещения. Здесь могут возникать ошибки, вызванные различиями в характеристиках самих единиц сравнения (например, квартир или комнат). Цена за комнату как единица сравнения применяется на немногих рынках, при этом важно определить, что является комнатой, а что – нет;
6. цена за единицу недвижимости, приносящей доход, – при продаже некоторых видов недвижимости, таких как спортивные арены (цена за одно посадочное место) или большие гаражи (цена за одно место стоянки), а также театры, кино, рестораны, концертные залы и т.п.
7. цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) – при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи;
8. цена за 1 м длины по фасаду – при продажах в городском центре участков земли под торговлю, когда основная часть стоимости связана с фасадом, выходящим на улицу или дорогу, а размеры участков в глубину не очень сильно отличаются друг от друга.
9. цена за лот (участок) – при продаже стандартных по форме и размерам земельных участков в районе жилищной застройки, часто с подведенными коммуникациями, или в садоводствах;
10. цена за единицу плотности (за 1 м^2 территории участка, разрешенной под застройку, или за 1 м^2 площади этажа застройки, разрешенной на участке) – при продаже на рынках, где земля в большом спросе (например, в непосредственной близости от транспортных узлов), если есть ограничения на плотность застройки и этажность. В этих зонах интенсивного освоения территории особенное значение приобретают нормативные акты зонирования территории (планы зонирования и застройки), принятые в градостроительном законодательстве большинства стран мира. Эти планы устанавливают верхний предел интенсивности освоения территории.

Наиболее распространенной единицей сравнения на рынке жилой недвижимости Москвы и Московской области в настоящее время является цена 1 м^2 общей площади.

Основные критерии выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта исследования и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Другие единицы сравнения, представленные выше по тексту (п.2-п.10), при продаже жилой недвижимости в окрестностях г. Чехов Московской области, покупателями и продавцами, а также другими специалистами рынка, практически не используется.

Обоснование выбора и описание аналогов

Для определения стоимости в рамках сравнительного подхода исследуемого земельного участка Экспертом осуществлен подбор на рынке продажи объектов, являющихся аналогами исследуемому. Обоснование выбора и описание аналогов приведены в разделе 2.4.1.3 Заключения Эксперта, копии источников информации приведены в Приложениях к заключению Эксперта.

С учетом типа объекта Экспертом определены следующие правила отбора аналогов:

- По типу недвижимости – земельные участки;
- Назначение: ИЖС и сходные виды разрешенного использования;
- Местоположение: г. Чехов Московской области;
- Участок свободный от объектов капитального строительства;
- Состав передаваемых прав – право собственности;
- Цена предложения 1 кв.м аналога должна соответствовать уровню цен, установленному при анализе рынка;
- Достаточность информации для определения ценообразующих характеристик.

Из имеющихся на дату исследования на рынке предложений, удовлетворяющих установленным Экспертом критериям отбора, в качестве сопоставимых объектов для расчета рыночной стоимости для анализируемого земельного участка было отобрано 4 предложения.

Основные характеристики объектов-аналогов для расчета стоимости земельного участка, приводится в таблице ниже.

Таблица 19

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>
Кадастровый номер	50:31:0020202:7863	50:31:0020202:7799	50:31:0020202:1926	50:31:0020202:3683
Источник информации	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7683066449	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_3618346178	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_7266496978	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_7551047378
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена, рублей	3 500 000	5 700 000	4 390 000	6 000 000
Общая площадь участка, кв.м	1 000	1 600	1 391	1 770
Цена за 1 кв. м., рублей	3 500	3 563	3 156	3 390
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата действия цены	29.12.2025	29.12.2025	29.12.2025	29.12.2025
Тип цены	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу
Характер финансовых расчетов	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Условия продажи	Нетипичные для рынка условия отсутствуют	Нетипичные для рынка условия отсутствуют	Нетипичные для рынка условия отсутствуют	Нетипичные для рынка условия отсутствуют
Местоположение земельного участка	Московская область, город Чехов, деревня Ходаево, улица Сантория	Московская область, муниципальный округ Чехов, деревня Ходаево, улица Сантория, земельный участок 355	Московская область, Чеховский район, СП Стремилновское, в районе д. Скурыгино (КП Республика Сантория)	Московская область, р-н Чеховский, д. Скурыгино (КП Республика Сантория)
Категория / Целевое использование участка	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства
Конфигурация участка	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства
Благоустройство и дорожная инфраструктура	Подъездная дорога общего пользования	Подъездная дорога общего пользования	Подъездная дорога общего пользования	Подъездная дорога общего пользования
Развитие инфраструктуры	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения

На втором этапе в процессе анализа проводилась подробная идентификация отобранных предложений с целью установления всех необходимых ценообразующих характеристик.

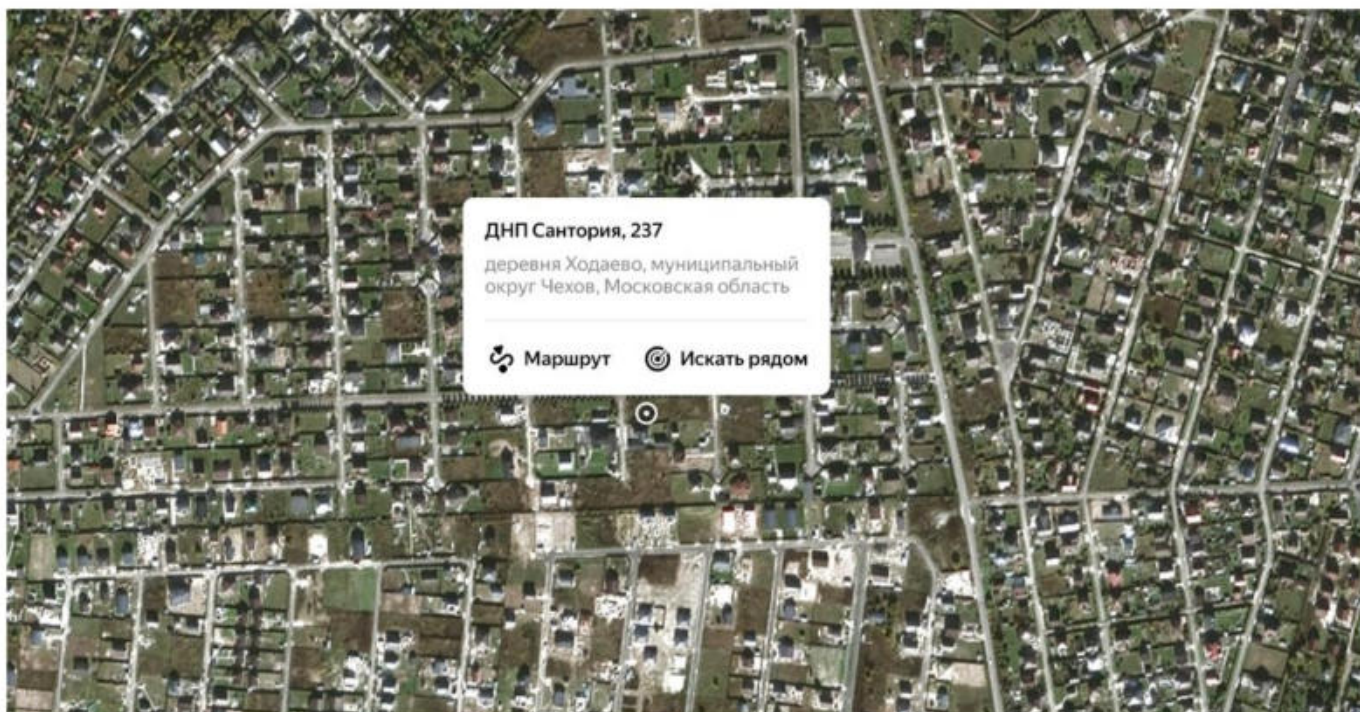
Кроме источников, использованных в первичном отборе, проводился подробный анализ информация исходных предложений на продажу, а также данных порталов Росреестра «Публичная кадастровая карта» (ПКК), <http://pkk5.rosreestr.ru/> и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request).

Далее представлено детальное описание каждого объекта-аналога.

Объект аналог № 1. Местоположение объекта по адресу: Московская область, город Чехов, деревня Ходаево, улица Сантория.

Скриншоты объявления представлены в Приложении к заключению Эксперта (https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7683066449).

Ниже представлено местоположение аналога на карте д. Ходаево, г.о. Чехов.



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Информация	Серансы	Объекты	Части ЗУ	Сост
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	22.09.2023			
Кадастровый номер	50:31:0020202:7863			
Кадастровый квартал	50:31:0020202			
Адрес	Московская область, город Чехов, деревня Ходаево, улица Сантория			
Площадь уточненная	1 000 кв. м			
Площадь декларированная	-			
Площадь	-			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства			
Форма собственности	Частная			
Кадастровая стоимость	1 076 600 руб.			



Источник: Публичная кадастровая карта <https://nspd.gov.ru/map>

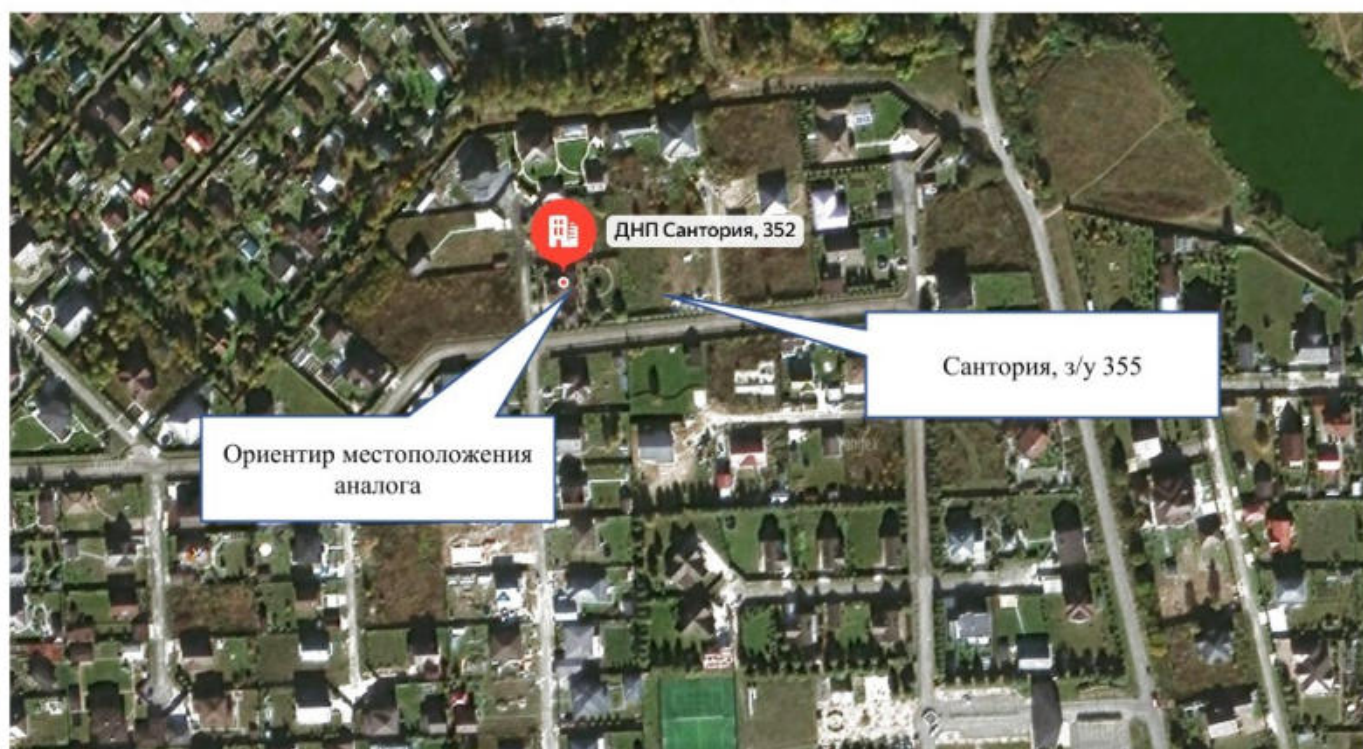
Характеристики локального местоположения

<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Населенный пункт	Московская область, город Чехов, деревня Ходаево, улица Сантория
Адрес объекта-аналога	Московская область, город Чехов, деревня Ходаево, улица Сантория
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая застройка
Ценовая зона	Спальные районы, пригород
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка хорошая
Подъездные пути	Закрытая территория коттеджного поселка
Конфигурация	Пригоден для строительства
Наличие коммуникаций	Участок не застроен, эксперт исходит из допущения, что коммуникации проходят по границе участка
Наличие ограничений и обременений прав	Не зарегистрированы
Рельеф объекта-аналога	Сведения о рельефе объекта-аналога отсутствуют. С учетом данных спутниковых снимков на Публичной кадастровой карте, эксперт исходит из допущения о том, что рельеф объекта аналога относительно ровный, как и у объекта исследования, опровергающие это допущение данные, отсутствуют.
Вывод по аналогу №1	Сопоставим, так как аналог находится в одном сегменте с объектом исследования. Возможно использовать в качестве аналога.

Объект аналог № 2. Местоположение объекта по адресу: Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д Ходаево, ул Сантория, з/у 355.

Скриншоты объявления представлены в Приложении к заключению Экспертов (https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_3618346178).

Ниже представлено местоположение аналога на карте д. Ходаево, г.о. Чехов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	16.08.2023
Кадастровый номер	50:31:0020202:7799
Кадастровый квартал	50:31:0020202
Адрес	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Ходаево, ул. Сантория, з/у 355
Площадь уточненная	1 600 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Угленный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 719 392 руб.



Источник: Публичная кадастровая карта <https://nspd.gov.ru/map>

Отсутствие строений на участке по данным фото в объявлении:



Таблица 21

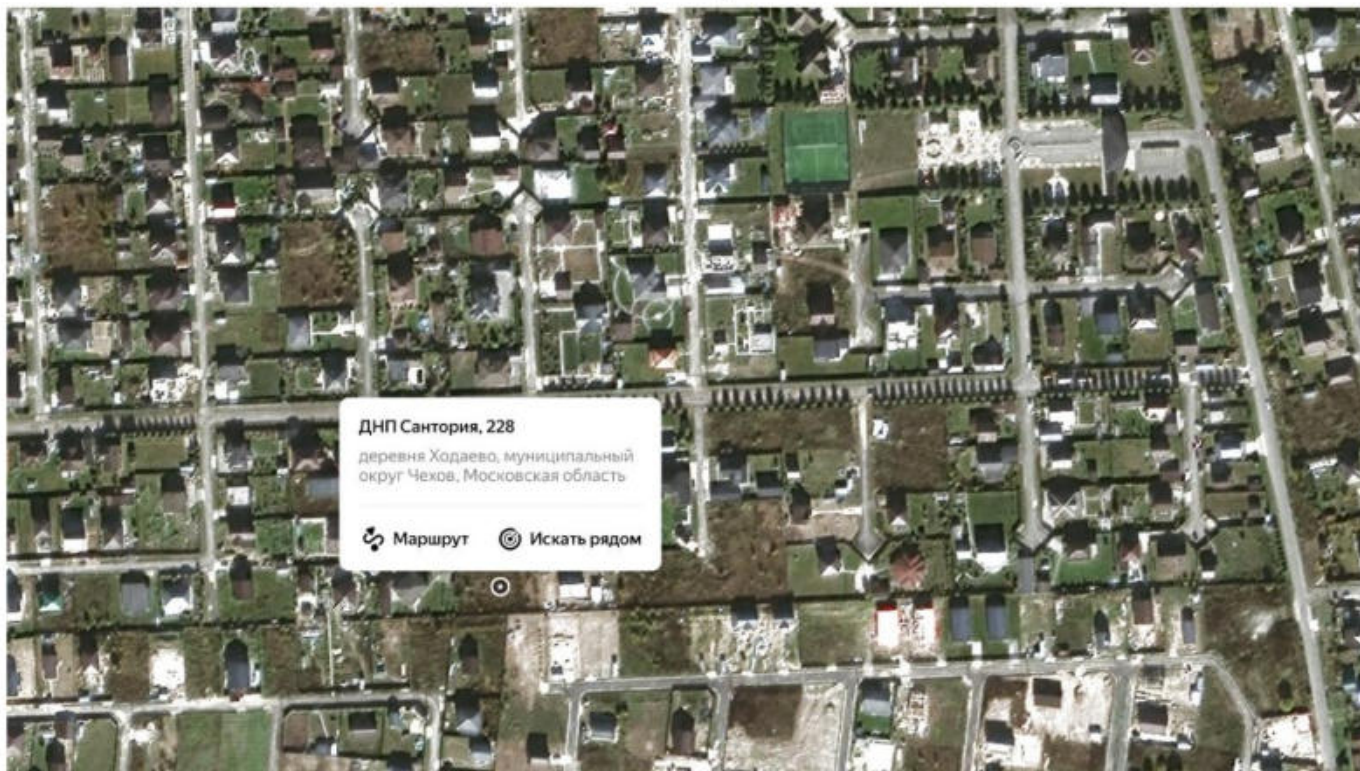
Характеристики локального местоположения

<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Населенный пункт	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Ходаево, ул. Сантория, з/у 355
Адрес объекта-аналога	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Ходаево, ул. Сантория, з/у 355
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая застройка
Ценовая зона	Спальные районы, пригород
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка хорошая
Подъездные пути	Закрытая территория коттеджного поселка
Конфигурация	Пригоден для строительства
Наличие коммуникаций	Участок не застроен, эксперт исходит из допущения, что коммуникации проходят по границе участка
Наличие ограничений и обременений прав	Не зарегистрированы
Рельеф объекта-аналога	Сведения о рельефе объекта-аналога отсутствуют. С учетом данных спутниковых снимков на Публичной кадастровой карте, эксперт исходит из допущения о том, что рельеф объекта аналога относительно ровный, как и у объекта исследования, опровергающие это допущение данные, отсутствуют.
Вывод по аналогу №2	Сопоставим, так как аналог находится в одном сегменте с объектом исследования. Возможно использовать в качестве аналога.

Объект аналог № 3. Местоположение объекта по адресу: Московская область, Чеховский район, СП Стремилоское, в районе д. Скурыгино (по данным объявления КП Республика Сантория).

Скриншоты объявления представлены в Приложении к заключению Эксперта (https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_7266496978).

Ниже представлено местоположение аналога на карте д. Ходаево, г.о. Чехов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	23.05.2013
Кадастровый номер	50:31:0020202:1926
Кадастровый квартал	50:31:0020202
Адрес	Московская область, Чеховский район, СП Стремилоское, в районе д. Скурыгино
Площадь уточненная	1 391 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 495 672,75 руб.



Источник: Публичная кадастровая карта <https://nspd.gov.ru/map>

Информация об отсутствии строений у аналога принимаются по данным объявления как наиболее актуальные на дату исследования:



Источник:
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_7266496978

Таблица 22

Характеристики локального местоположения:

<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Населенный пункт	Московская область, Чеховский район, СП Стрелиловское, в районе д. Скурыгино (по данным объявления КП Республика Сантория)
Адрес объекта-аналога	Московская область, Чеховский район, СП Стрелиловское, в районе д. Скурыгино (по данным объявления КП Республика Сантория, по данным ПКК соседний участок имеет адрес: Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Ходаево, ул. Сантория, д. 224)
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая застройка
Ценовая зона	Спальные районы, пригород
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка хорошая
Подъездные пути	Закрытая территория коттеджного поселка
Конфигурация	Пригоден для строительства
Наличие коммуникаций	Участок не застроен, эксперт исходит из допущения, что коммуникации проходят по границе участка
Наличие ограничений и обременений прав	Не зарегистрированы
Рельеф объекта-аналога	Сведения о рельефе объекта-аналога отсутствуют. С учетом данных спутниковых снимков на Публичной кадастровой карте, эксперт исходит из допущения о том, что рельеф объекта аналога относительно ровный, как и у объекта исследования, опровергающие это допущение данные, отсутствуют.
Вывод по аналогу №3	Сопоставим, так как аналог находится в одном сегменте с объектом исследования. Возможно использовать в качестве аналога.

Объект аналог № 4. Местоположение объекта по адресу: Московская область, р-н Чеховский, д. Скурыгино.

Скриншоты объявления представлены в Приложении к заключению Эксперта (https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_7551047378).

Ниже представлено местоположение аналога на карте д. Ходаево, г.о. Чехов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Сост
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		14.09.2016		
Кадастровый номер		50:31:0020202:3683		
Кадастровый квартал		50:31:0020202		
Адрес		Московская область, р-н Чеховский, д. Скурыгино		
Площадь уточненная		1 770 кв. м		
Площадь декларированная		-		
Площадь		-		
Статус		Учтенный		
Категория земель		Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования		Для индивидуального жилищного строительства		
Форма собственности		Частная		
Кадастровая стоимость		1 901 245,5 руб.		

Источник: Публичная кадастровая карта <https://nspd.gov.ru/map>

Данные об отсутствии строений у аналога принимаются по данным объявления как наиболее актуальные на дату исследования:



Источник: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_7551047378

Таблица 23

Характеристики локального местоположения:

<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Населенный пункт	Московская область, р-н Чеховский, д. Скурыгино (по данным объявления КП Республика Сантория)
Адрес объекта-аналога	Московская область, р-н Чеховский, д. Скурыгино (по данным объявления КП Республика Сантория)
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая застройка
Ценовая зона	Спальные районы, пригород
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка хорошая
Подъездные пути	Закрытая территория коттеджного поселка
Конфигурация	Пригоден для строительства
Наличие коммуникаций	Участок не застроен, эксперт исходит из допущения, что коммуникации проходят по границе участка
Наличие ограничений и обременений прав	Ипотека в силу закона (не учитывается в расчете)
Рельеф объекта-аналога	Сведения о рельефе объекта-аналога отсутствуют. С учетом данных спутниковых снимков на Публичной кадастровой карте, эксперт исходит из допущения о том, что рельеф объекта аналога относительно ровный, как и у объекта исследования, опровергающие это допущение данные, отсутствуют.
Вывод по аналогу №4	Сопоставим, так как аналог находится в одном сегменте с объектом исследования. Возможно использовать в качестве аналога.

Характеристики ценообразующих факторов (элементов сравнения) объекта исследования и объектов-аналогов являются сопоставимыми, а выявленные различия могут быть скорректированы в расчетах с целью дальнейшего определения стоимости объекта исследования, что обеспечивает соблюдение требований ФСО № 7 к реализации сравнительного подхода к определению стоимости объекта исследования.

При анализе ситуации, сложившейся на рынке земельных участков, было выявлено, что на рынке представлены земельные участки, которые могут быть приняты в качестве аналогов для анализируемого земельного участка. **Следовательно, Эксперт имеет возможность применения метода сравнения продаж к оценке земельного участка.**

Сравнительный анализ объекта исследования и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Следует отметить, что прямых аналогов исследуемому земельному участку, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось. Ниже будут рассчитаны значения единиц сравнения по исходным предложениям, обоснованы корректировки к единицам сравнения по каждому элементу сравнения, учитывающие отличия объектов-аналогов от анализируемого земельного участка и

произведены расчеты скорректированных значений единиц сравнения, которые путем согласования (взвешивания) трансформированы в стоимость 1 кв. м. анализируемого земельного участка.

КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.

Поправка на Объем передаваемых прав.

Учет прав при оценке объектов проводится в соответствии с п. 8 и пп. е) п. 22 ФСО № 7. В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Для земельных участков типичной сделкой является передача права собственности. Проведя анализ объектов-аналогов, Экспертами выявлено, что объекты принадлежат на праве собственности, также как и Объект исследования, таким образом, поправка не применялась и равна 1.

Поправка на рыночные условия (даты продажи / действия цены предложения).

Корректировка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой исследования существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости.

Предложения актуальны на дату исследования, что внесение корректировки на условия рынка и даты предложения аналогов, в рамках настоящего Заключение, не требуется.

Поправка на торг (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения).

Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». При заключении сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование» (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения).

Величина корректировки принимается по данным сайта Ассоциация «СтатРиелт» для земель населенных пунктов под ИЖС, ДНТ и СНТ.

Таблица 24

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-н 1	По регионам 3		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС 1, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	ДНП 1 и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, вида разрешенного использования	0,77	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 811).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
 2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружающей;
 - верхней граница - участки с высоким качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
 3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; с Санкт-Петербург в пределах КАД; с Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: с Севастополь; с Ялта, с Алушта, с Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3946-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda>

Для расчетов принимается значение для населенных пунктов группы Б, т.к. местоположение объекта оценки и аналогов относится к «города Московской области, не вошедшие в А-группу» – 5,0% (0,95).

Поправка на условия продажи.

Отражает возможность нетипичных для рынка условия. Условия продажи соответствуют сложившимся на рынке условиям. Поправочный коэффициент не применялся.

Поправка на характер финансовых расчетов.

Применяется для объектов, приобретаемых с привлечением кредитных средств, льготным налогообложением и др. Эксперты предполагают, что все сделки будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, и не обременены чем-либо, соответственно поправка на условия финансирования равна 1.

Поправка на местонахождение в пределах города

Учитывает расположение объекта в населенном пункте. Объекты, расположенные в центральной части города и местах наибольшего потока населения, стоят на рынке дороже.

Объект оценки и выбранные аналоги располагаются в пределах одного коттеджного поселка «Республика Сантория» – корректировка не требуется.

Местоположение в населенном пункте объекта исследования и объектов-аналогов приводится ниже



Расположение объекта исследования и аналогов на карте д. Ходаево, г.о. Чехов

Источник: <https://yandex.ru/maps>

Поправка на категорию / целевое использование участка.

Все аналоги, как и оцениваемый участок, имеют категорию земель – земли населенных пунктов.

К тому же Эксперт учитывал тот факт, что ВРИ участка, может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Согласно Градостроительному кодексу РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ ст. 37 изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования.

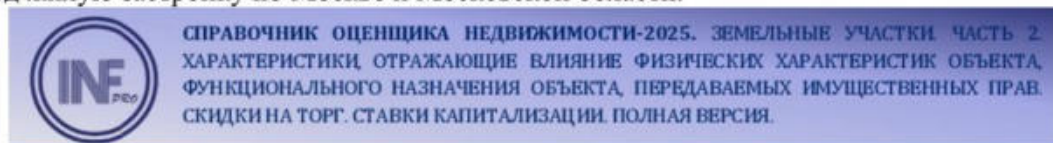
Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Целевое использование участка	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства
Возможность использования	Возможно использовать под размещения индивидуального жилого дома	Возможно использовать под размещения индивидуального жилого дома	Возможно использовать под размещения индивидуального жилого дома	Возможно использовать под размещения индивидуального жилого дома	Возможно использовать под размещения индивидуального жилого дома

Таким образом, разрешенное использование объекта исследования и выбранных аналогов сопоставимы, ввиду чего поправочный коэффициент на целевое использование равен 1.

Поправка на масштаб (площадь) объекта.

Данная поправка рассчитывается и применяется, если существует различие в площади или объеме между анализируемым объектом и объектом – аналогом. Поправки позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта.

Величина корректировки принимается по данным Справочника оценщика недвижимости – 2025, под ред. Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, Функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия, так как Объект исследования и объекты-аналоги имеют различную общую площадь, требуется введение поправки. Использована корректировка для земельных участков под жилую застройку по Москве и Московской области.



Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

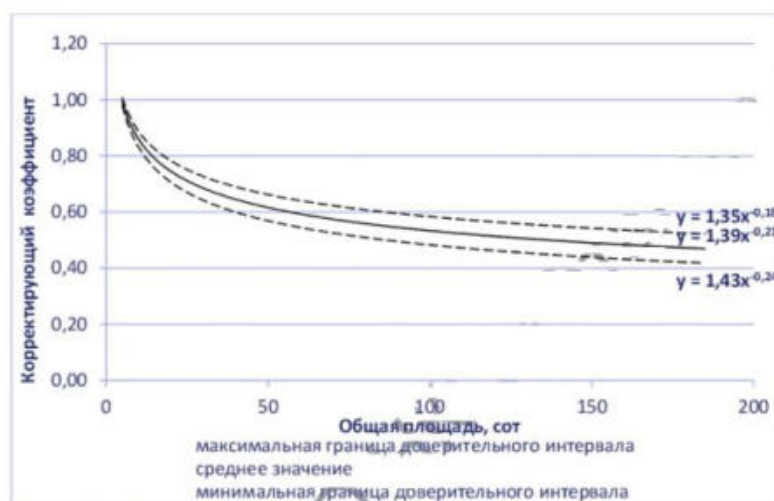


Рис. 28. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Доверительный интервал.

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2025, под ред. Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, Функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия, стр. 151

Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s): $K s = (So/Sa)^{-0,21}$,

где:

So – общая площадь анализируемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Таблица 26

Расчеты поправки на масштаб (площадь) объекта, представлены в таблице ниже:

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м	1 386	1 000	1 600	1 391	1 770
Корректировка на масштаб		0,93	1,03	1,00	1,05

Поправка на конфигурацию участка.

Форма участка, т.е. количество сторон (поворотных точек) и соотношение их размеров, может определять предполагаемое использование и напрямую влияет на возможность и эффективность расположения на нем объектов недвижимости. Для расчета приняты данные, публикуемые некоммерческой организацией «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт».

Таблица 27

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

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства**; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,75	0,89	0,82
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,16	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, парк, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,33	1,17

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.

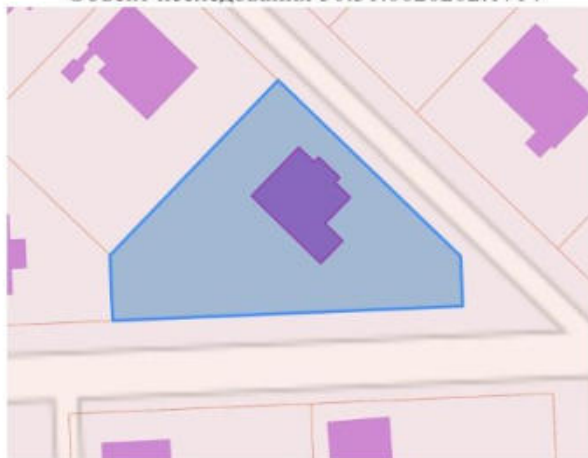
** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невоспроизводимых выносом (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3942-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-10-2025-goda>

Конфигурации объекта исследования и аналогов, представлены ниже:

Объект исследования 50:31:0020202:1714



Аналог № 1



Аналог № 2



Аналог № 3



Аналог № 4



Источник данных: <https://nspd.gov.ru>

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица 28

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект исследования</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>
Конфигурация участка	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства
Поправочный коэффициент на конфигурацию участка		1,00	1,00	1,00	1,00

Поправка на благоустройство и дорожную инфраструктуру.

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства. Объект исследования и аналоги имеют свободный подъезд, корректировка не вводилась.

Поправка на развитие инфраструктуры

Учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним. Данная поправка применяется в случае различного количества подведённых к участку централизованных инженерных коммуникаций у оцениваемого земельного участка и участков аналогов.

Для расчета приняты данные, публикуемые некоммерческой организацией «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт».

Таблица 29

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

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

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
 2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
 3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
 4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
 5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
- Пояснение:
 В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие здания и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В этом случае при расчете корректировок Ассоциация «Статриелт» считает, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) плату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям равна затратам на подключение (плате за подключение).
 Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации. Поэтому, если в ходе изучения (обследования) объекта оценки (и/или аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения вновь) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличение мощности), то введение корректировки оправдано.

Источник: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3947-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda>

Таблица 30

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Развитие инфраструктуры	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Поправочный коэффициент на развитость инфраструктуры		1,00	1,00	1,00	1,00

По прочим параметрам сравнения корректировка не требуется. Объект исследования и аналоги являются сопоставимыми.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам, веса аналогов.

Описание процедуры согласования.

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта Эксперты приняли во внимание следующие факторы:

Для анализа однородности выборки эксперты рассчитали коэффициент вариации с помощью инструментов Excel по формуле:

$$= \frac{\text{СТАНДОТКЛОН.В}()}{\text{СРЗНАЧ}()}, \text{ где:}$$

СТАНДОТКЛОН.В() - стандартное отклонение по выборке (замечание: функция СТАНДОТКЛОН.В предполагает, что аргументы являются только выборкой из генеральной совокупности. Стандартное отклонение вычисляется с использованием «n- 1» метода);

СРЗНАЧ() - среднее значение (среднее арифметическое) аргументов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33 %.

Далее необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж. Наибольший вес придается земельному участку, который по своим параметрам является наиболее близким к анализируемому участку (т.е. подвергся меньшему числу корректировок).

Учитывая, что вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета:

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_1^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1} + k_4^{-1}}$$

здесь k_1, k_2, k_3, k_4, k_i – количество корректировок цен аналогов.

Расчет рыночной стоимости анализируемого земельного участка приведен ниже в таблице.

Расчет стоимости прав на земельный участок сравнительным подходом

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7683066449	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_3618346178	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_7266496978	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_7551047378
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена, рублей		3 500 000	5 700 000	4 390 000	6 000 000
Общая площадь участка, кв.м.	1 386	1 000	1 600	1 391	1 770
Цена за 1 кв. м., рублей		3 500	3 563	3 156	3 390
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправочный коэффициент на объем передаваемых прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		3 500	3 563	3 156	3 390
Дата действия цены	29.12.2025	29.12.2025	29.12.2025	29.12.2025	29.12.2025
Поправочный коэффициент на дату		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		3 500	3 563	3 156	3 390
Тип цены		Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу
Поправочный коэффициент на тип цены (на уторгование)		0,95	0,95	0,95	0,95
Цена с учетом поправки, рублей		3 325	3 385	2 998	3 221
Характер финансовых расчетов		Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на характер финансовых расчетов		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		3 325	3 385	2 998	3 221
Местоположение земельного участка	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Ходаево, ул. Сантория, з/у 330	Московская область, город Чехов, деревня Ходаево, улица Сантория	Московская область, муниципальный округ Чехов, деревня Ходаево, улица Сантория, земельный участок 355	Московская область, Чеховский район, СП Стремилоское, в районе д. Скурыгино (КП Республика Сантория)	Московская область, р-н Чеховский, д. Скурыгино (КП Республика Сантория)
Поправочный коэффициент на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		3 325	3 385	2 998	3 221
Категория / Целевое использование участка	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства
Поправочный коэффициент на целевое использование		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		3 325	3 385	2 998	3 221
Поправочный коэффициент на масштаб		0,93	1,03	1,00	1,05
Цена с учетом поправки, рублей		3 092	3 487	2 998	3 382

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект исследования</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>
Конфигурация участка	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства	Пригоден для строительства
Поправочный коэффициент на конфигурацию участка		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		3 092	3 487	2 998	3 382
Благоустройство и дорожная инфраструктура	Подъездная дорога общего пользования	Подъездная дорога общего пользования	Подъездная дорога общего пользования	Подъездная дорога общего пользования	Подъездная дорога общего пользования
Поправочный коэффициент на Благоустройство и дорожную инфраструктуру		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		3 092	3 487	2 998	3 382
Развитие инфраструктуры	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Поправочный коэффициент на развитость инфраструктуры		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		3 092	3 487	2 998	3 382
Коэффициент вариации аналогов*	7,16%				
Кол-во корректировок		2	2	1	2
Весовые коэффициенты		0,200	0,200	0,400	0,200
Значение, рублей		618	697	1 199	676
Стоимость 1 кв.м. земельного участка сравнительным подходом, рублей	3 190				
Стоимость земельного участка сравнительным подходом, рублей	4 421 340				
Стоимость земельного участка сравнительным подходом (округленно), рублей	4 421 000				

*Примечание. Сделки с земельными участками (долями) не облагаются НДС - (ст. 146, "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (ред. от 21.04.2011)).

**Согласно п. 2.4.1.3. настоящего Заключения наиболее вероятные показатели цен предложений, выявленных при анализе предложений по продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, расположенных в окрестностях г. Чехова Московской области, находится в диапазоне от 2 667 рублей/кв. м. до 4 286 рублей/кв. м. Среднее значение 3 482 руб./кв. м., цены указаны без учета торга, также стоимость объектов может изменяться под влиянием факторов масштаба, местоположения, наличия коммуникаций и т.д. Стоимость объекта исследования входит в вышеопределенный диапазон и составляет 3 190 руб./кв.м.

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, в рамках сравнительного подхода, стоимость земельного участка, площадью 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330, по состоянию на дату исследования составила: **4 421 000 руб.**

Определение стоимости объекта исследования: Жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330, в рамках сравнительного подхода

Методология сравнительного подхода приведена в главе 2.6. настоящего Заключение.

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом исследования.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

Методы сравнительного подхода:

1. качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок, метод личного интервью, и другие методы);
2. количественные методы оценки (метод количественных корректировок, метод регрессионного анализа и другие методы).

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом недвижимости по характеристикам, влияющим на стоимость, выявляется различие по этим характеристикам, и определенная Экспертом единица сравнения цен объектов корректируется по выявленным характеристикам с целью дальнейшего определения стоимости объекта недвижимости. При этом корректировка по каждому элементу сравнения должна основываться на принципе вклада этого элемента в оцениваемую стоимость.

При применении методов регрессионного анализа эксперты, используя данные рынка объекта недвижимости, конструируют модель оценки объекта недвижимости, с помощью которой определяет искомую величину оценки стоимости.

В соответствии Федеральным стандартом №7, сравнение объекта исследования должно проводиться с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними и в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Для определения стоимости объекта исследования в рамках сравнительного подхода использовался метод количественных корректировок. Применение метода количественных корректировок наиболее действенно для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи (или выставленные предложения о продаже). При достаточном количестве предложений на рынке, данный метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения — это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом.

Единицы сравнения выбираются в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При анализе используются следующие единицы сравнения:

1. цена за 1 м² общей площади — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м²;
2. цена за 1 м² площади, подлежащей сдаче в аренду, позволяет эксперту учесть преимущества зданий, которые спроектированы более удачно, с меньшими потерями от непроизводительно используемых площадей (офисы, жилье);
3. цена за 1 м² улучшений, без учета выгодности местоположения, которая получается, если вычесть из цены продажи объекта стоимость земельного участка и результат разделить на площадь здания,

— этот показатель позволяет сравнивать между собой здания без учета выгодности местоположения земельных участков, на которых они находятся;

4. цена за 1 м^3 (или другую единицу объема) — при продаже некоторых видов недвижимости (например, элеваторов, нефтехранилищ, складов, ангаров);

5. цена за «единицу недвижимости» — при продажах многоквартирных жилых комплексов, состоящих из стандартных ячеек, и таких объектов, как небольшие склады или стандартные офисные помещения. Здесь могут возникать ошибки, вызванные различиями в характеристиках самих единиц сравнения (например, квартир или комнат). Цена за комнату как единица сравнения применяется на немногих рынках, при этом важно определить, что является комнатой, а что — нет;

6. цена за единицу недвижимости, приносящей доход, — при продаже некоторых видов недвижимости, таких как спортивные арены (цена за одно посадочное место) или большие гаражи (цена за одно место стоянки), а также театры, кино, рестораны, концертные залы и т.п.

7. цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи;

8. цена за 1 м длины по фасаду — при продажах в городском центре участков земли под торговлю, когда основная часть стоимости связана с фасадом, выходящим на улицу или дорогу, а размеры участков в глубину не очень сильно отличаются друг от друга.

9. цена за лот (участок) — при продаже стандартных по форме и размерам земельных участков в районе жилищной застройки, часто с подведенными коммуникациями, или в садоводствах;

10. цена за единицу плотности (за 1 м^2 территории участка, разрешенной под застройку, или за 1 м^2 площади этажа застройки, разрешенной на участке) — при продаже на рынках, где земля в большом спросе (например, в непосредственной близости от транспортных узлов), если есть ограничения на плотность застройки и этажность. В этих зонах интенсивного освоения территории особенное значение приобретают нормативные акты зонирования территории (планы зонирования и застройки), принятые в градостроительном законодательстве большинства стран мира. Эти планы устанавливают верхний предел интенсивности освоения территории.

Наиболее распространенной единицей сравнения на рынке жилой недвижимости Москвы и Московской области в настоящее время является цена 1 м^2 общей площади.

Основные критерии выбора единицы сравнения:

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

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

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

Другие единицы сравнения, представленных выше по тексту (п.2-п.10), при продаже индивидуальных жилых домов в окрестностях г. Чехов Московской области, покупателями и продавцами, а также другими специалистами рынка, практически не используются.

Обоснование выбора и описание аналогов

Для определения стоимости, в рамках сравнительного подхода Экспертом осуществлен подбор на рынке продажи объектов, являющихся аналогами анализируемому объекту. Обоснование выбора и описание аналогов приведены в разделе 2.4.1.3 настоящего Заключение, копии источников информации приведены в Приложении к заключению Эксперта.

С учетом типа объекта Экспертом определены следующие правила отбора аналогов:

- По типу недвижимости – жилые дома/коттеджи с занимаемыми земельными участками;
- Назначение: жилое;
- Местоположение: окрестности г. Чехов Московской области;
- Площадь: от 100 кв.м.;
- Материал стен: деревянные (исключая дома с кирпичными/ бетонными и тп стенами);
- Цена предложения 1 кв.м. аналога должна соответствовать уровню цен, установленному при анализе рынка;
- Достаточность информации для определения ценообразующих характеристик.

Из имеющихся на дату исследования на рынке предложений, удовлетворяющих установленным Экспертом критериям отбора, в качестве сопоставимых объектов для расчета рыночной стоимости объекта исследования было отобрано 5 предложений.

Основные характеристики объектов-аналогов для расчета стоимости здания, приводится таблице ниже.

Таблица 32

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>	<i>Аналог 5</i>
Источник информации	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_8_sot_493781_4687	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_6_sot_442026_3331	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_122_m_na_uchastke_7_sot_417305_079	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_1405_m_na_uchastke_85_sot_779_6606359	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_142_m_na_uchastke_11_sot_45793_91547
Наименование	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком
Общая площадь дома, кв.м.	101,9	164,8	124,1	140,5	142,0
Общая площадь земельного участка, кв.м.	802	613	690	852	1 108
Цена, рублей	17 000 000	17 000 000	12 990 000	18 000 000	18 300 000
Цена за 1 кв. м., рублей	166 830	103 155	104 674	128 114	128 873
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата действия цены	29.12.2025	29.12.2025	29.12.2025	29.12.2025	29.12.2025
Тип цены	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу
Характер финансовых расчетов	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Местоположение	Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево, территория Чеховские Дачи, Луговая ул., 19	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Скурыгино, тер. СНТ Русские дали, д. 256	Московская область, м.о. Чехов, д. Костомарово, ул Жемчужная, д. 4	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Челепёво, ул Весенняя, д. 2/1	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Репниково, тер. Лесная Элегия, пер 2-й Лесной, д. 19
Ценовая зона	Зона плотной индивидуальной застройки	Зона плотной индивидуальной застройки	Зона плотной индивидуальной застройки	Зона плотной индивидуальной застройки	Зона плотной индивидуальной застройки
Расположение в коттеджном поселке	Закрытый коттеджный поселок	Обособленная территория	Обособленная территория	Обособленная территория	Закрытая территория ТСН
Объем прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Качество отделки фасада	Пропитка	Окраска	Окраска	Окраска	Окраска
Качество внутренней отделки	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Благоустройство участка	Благоустроен	Благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Благоустроен
Год постройки	2021	2021	2025	2017	2018
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее
Наличие типовых хозяйственных построек	Имеется (баня)	Нет	Нет	Имеется (гараж и навес для автомобиля)	Имеется (гостевой дом)

**Физическое состояние объектов аналогов определено на основании данных объявлений, фотографий объектов в объявлении, а также с учетом года постройки объектов-аналогов. Физическое состояние объекта исследования определено на основании материалов дела, карт местности, фотографий объекта исследования и осмотра объекта исследования.*

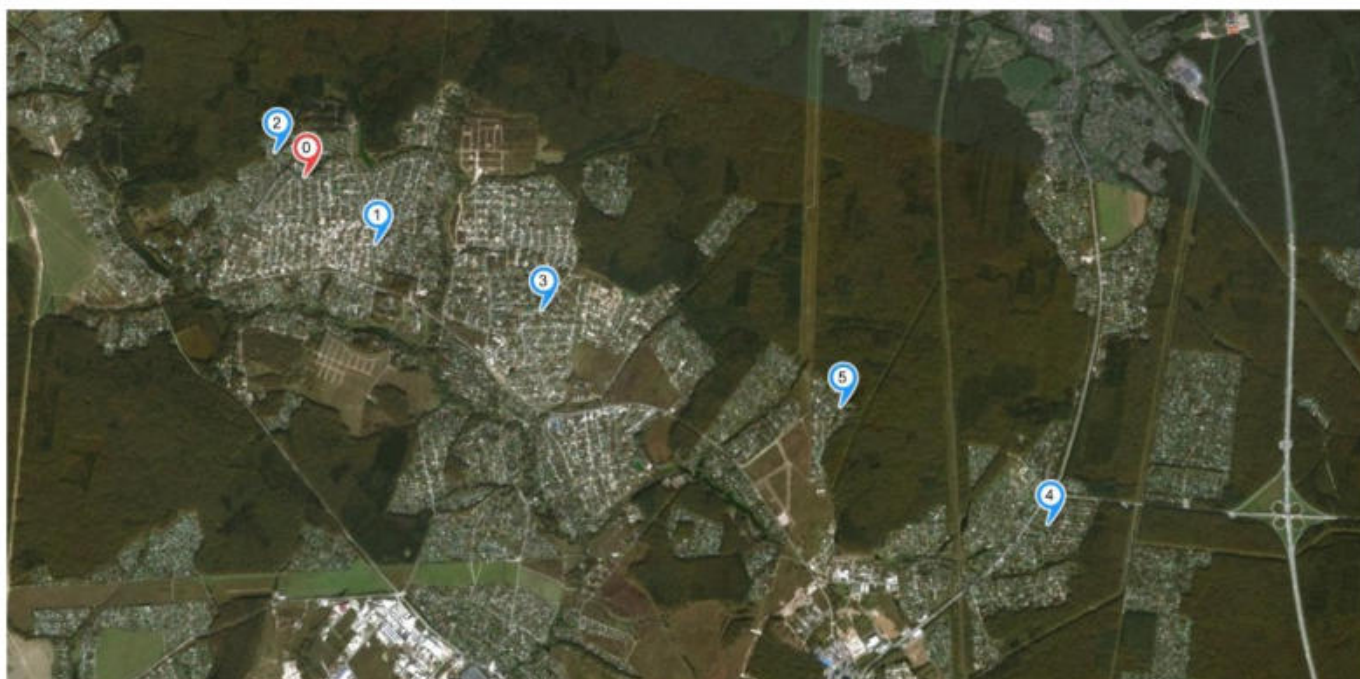


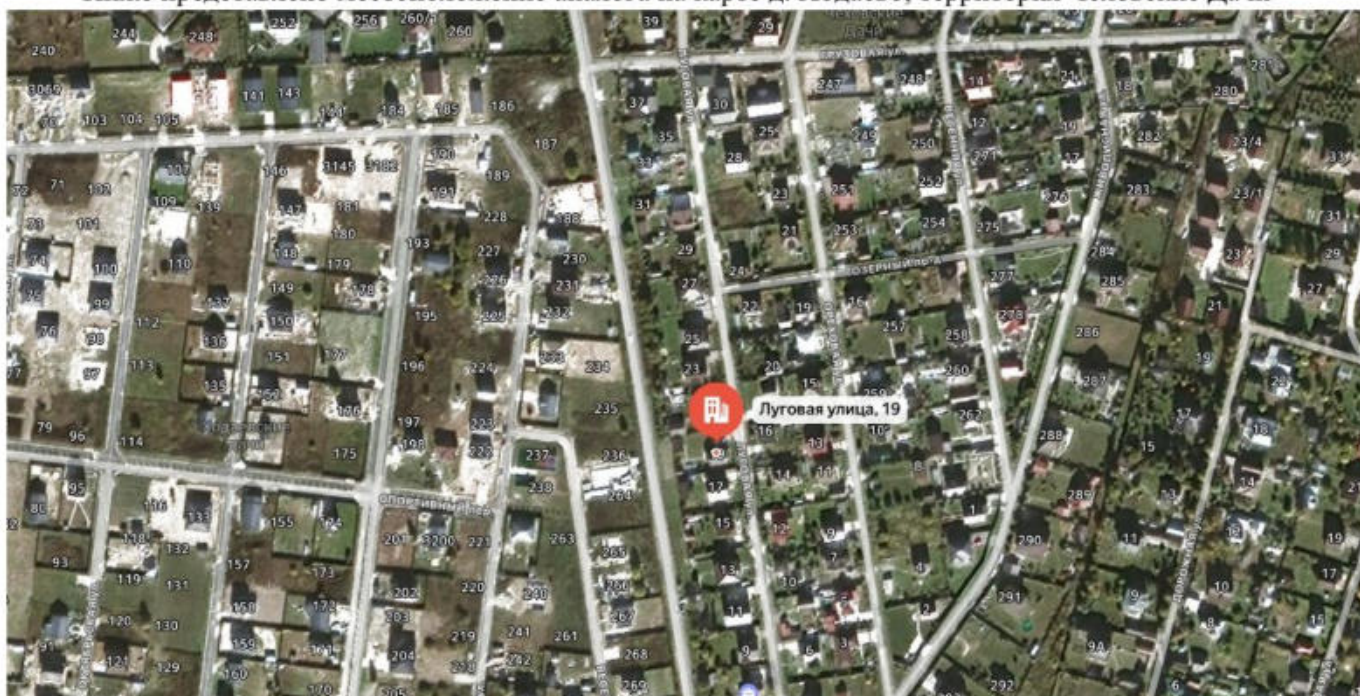
Рисунок 9. Расположение объекта исследования и объектов-аналогов на карте по данным сервиса Яндекс.
Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

На втором этапе в процессе анализа проводилась подробная идентификация отобранных предложений с целью установления всех необходимых ценообразующих характеристик.

Кроме источников, использованных в первичном отборе, проводился подробный анализ информации исходных предложений на продажу, а также данных порталов Росреестра «Публичная кадастровая карта» (ПКК (<https://nspd.gov.ru/map>)) и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>).

Объект аналог № 1. Местоположение объекта по адресу: Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево, территория Чеховские Дачи, Луговая ул., 19. Скриншоты объявления представлены в Приложениях к заключению Эксперта (https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_8_sot_4937814687).

Ниже представлено местоположение аналога на карте д. Ходаево, территория Чеховские Дачи



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	13.01.2022
Кадастровый номер	50-31-0020202-5613
Кадастровый квартал	50-31-0020202
Адрес	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Ходаево, тер. Чеховские дачи, ул. Луговая, д. 19
Наименование	Объект индивидуального жилищного строительства
Назначение	Жилой дом
Площадь общая	101,9 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	3 248 597,39 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	31 880,25 руб / кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Количество подземных этажей	-
Материал стен	Деревянные
Завершение строительства	2021 г.



Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	17.11.2011
Кадастровый номер	50-31-0020202-1325
Кадастровый квартал	50-31-0020202
Адрес	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Ходаево, тер. Чеховские дачи, ул. Луговая, д/у 19
Площадь уточненная	802 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	992 378,76 руб.






Источник: Публичная кадастровая карта <https://nspd.gov.ru/map>

Таблица 33

Характеристики локального местоположения

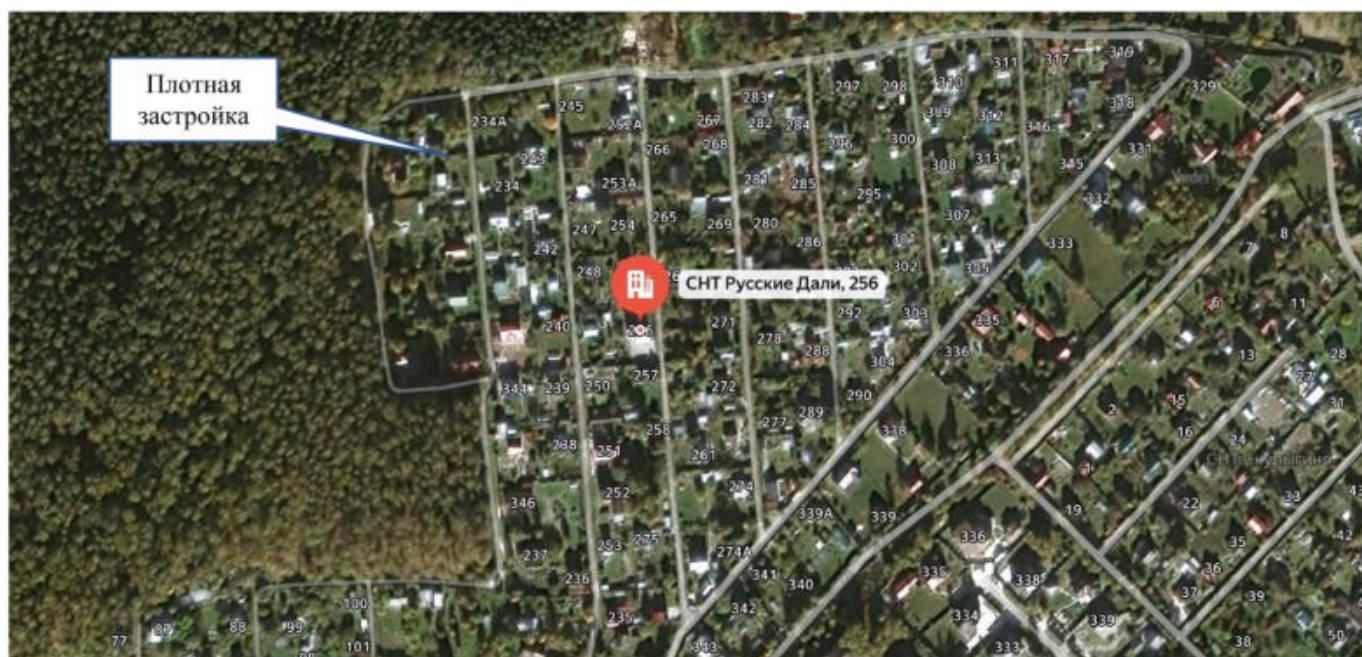
<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Населенный пункт	Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево
Адрес объекта-аналога	Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево, территория Чеховские Дачи, Луговая ул., 19
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая застройка
Ценовая зона	Зона плотной индивидуальной застройки
Расположение в коттеджном поселке	Закрытый коттеджный поселок
Транспортная доступность	Личным транспортом
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автомобильная дорога
Состояние прилегающей территории (плохое / удовлетворительное / хорошее / отличное)	Хорошее
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка хорошая

<p>Фасад здания: пропитка</p>	
<p>Внутренняя отделка: Типовой ремонт (отделка "стандарт")</p>	
<p>Территория у дома: благоустроенная, типовые хоз. постройки: баня (по данным текста объявления)</p>	<p>По данным текста объявления: на участке в едином стиле выполнена настоящая русская баня площадью 25 м2 с традиционной печью, комнатой отдыха, террасой, полноценной ванной комнатой с необходимыми коммуникациями</p> 
<p>Имущественные права на Объект-аналог</p>	<p>Собственность</p>
<p>КН жилого дома</p>	<p>50:31:0020202:5613</p>
<p>КН земельного участка</p>	<p>50:31:0020202:1325</p>

Материал стен:	Деревянные
Физическое состояние	2021 года постройки (хорошее)
Наличие коммуникаций	По данным продавца/текста объявления: Электричество, газ, водоснабжение, канализация - центральное, отопление - газовый котел Электричество: есть Отопление: газовое Водоснабжение: центральное Газ: в доме Канализация: центральная Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Площадь дома	101,9
Площадь земельного участка	802,0
Вывод по аналогу №1	Сопоставим, так как аналог находится в одном сегменте с объектом исследования. Возможно использовать в качестве аналога.

Объект аналог № 2. Местоположение объекта по адресу: Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д Скурыгино, тер. СНТ Русские дали, д. 256. Скриншоты объявления представлены в Приложениях к заключению Эксперта (https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_6_sot_4420_263331).

Ниже представлено местоположение аналога на карте м.о. Чехов, д Скурыгино, тер. СНТ Русские дали



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата привнесения	06.07.2021
Кадастровый номер	50:31:0021202:808
Кадастровый квартал	50:31:0021202
Адрес	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Скурыгино, тер. СНТ Русские дали, д. 256
Наименование	Жилой дом
Назначение	Жилой дом
Площадь общая	164,8 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	4 253 269,06 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	25 808,67 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подвальных)	2
Количество подвальных этажей	-
Материал стен	Деревянные
Завершено строительство	2021 г.



Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата привнесения	03.02.2020
Кадастровый номер	50:31:0020201:41
Кадастровый квартал	50:31:0021202
Адрес	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Скурыгино, тер. СНТ Русские дали, з/у 256
Площадь уточненная	613 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для садоводства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	630 709,57 руб.



Источник: Публичная кадастровая карта <https://nspd.gov.ru/map>

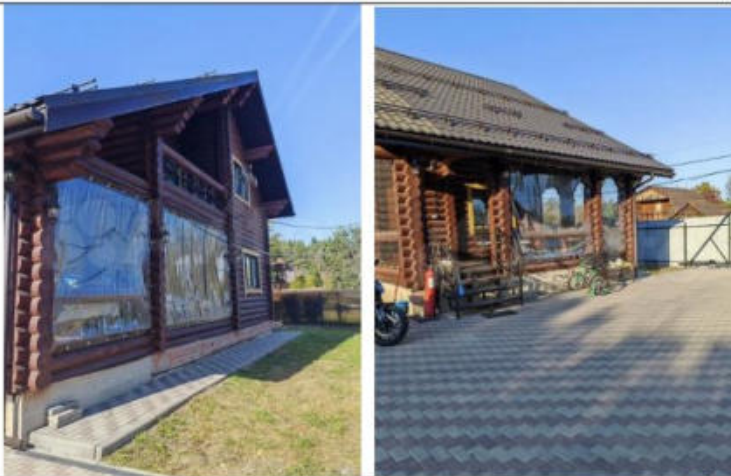
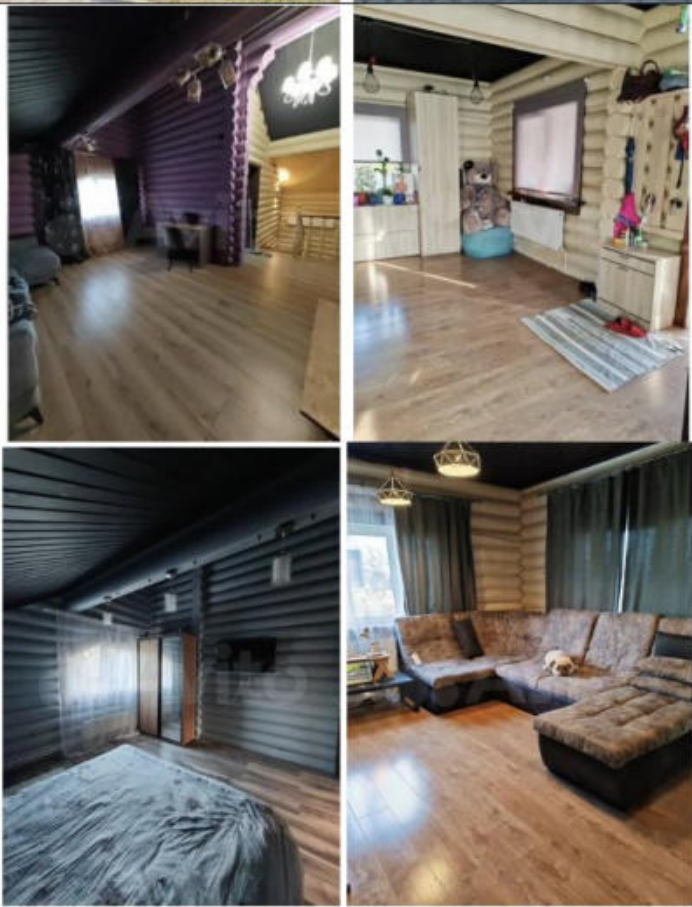

Таблица 35

Характеристики локального местоположения

<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Населенный пункт	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Скурыгино, тер. СНТ Русские дали
Адрес объекта-аналога	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Скурыгино, тер. СНТ Русские дали, д. 256
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая застройка
Ценовая зона	Зона плотной индивидуальной застройки
Расположение в коттеджном поселке	Обособленная территория (СНТ не является закрытым коттеджным поселком)
Транспортная доступность	Личным транспортом
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автомобильная дорога
Состояние прилегающей территории (плохое / удовлетворительное / хорошее / отличное)	Хорошее
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка хорошая

Физические характеристики жилого дома

Таблица 36

<p>Фасад здания: окраска</p>	
<p>Внутренняя отделка: Типовой ремонт (отделка "стандарт")</p>	
<p>Территория у дома: благоустроенная, типовые хоз. постройки отсутствуют</p>	
<p>Имущественные права на</p>	<p>Собственность</p>

Объект-аналог	
КН жилого дома	50:31:0021202:808
КН земельного участка	50:31:0020201:41
Материал стен:	Деревянные
Физическое состояние	2021 года постройки (хорошее)
Наличие коммуникаций	По данным продавца/текста объявления: Электричество, отопление электрическое водоснабжение - скважина, канализация - выгребная яма Электричество: есть Отопление: электрическое Водоснабжение: скважина Газ: нет Канализация: выгребная яма Интернет и ТВ: Wi-Fi
Площадь дома	164,8
Площадь земельного участка	613
Вывод по аналогу №2	Сопоставим, так как аналог находится в одном сегменте с объектом исследования. Возможно использовать в качестве аналога.

Объект аналог № 3. Местоположение объекта по адресу: Московская область, м.о. Чехов, д Костомарово, ул Жемчужная, д. 4.

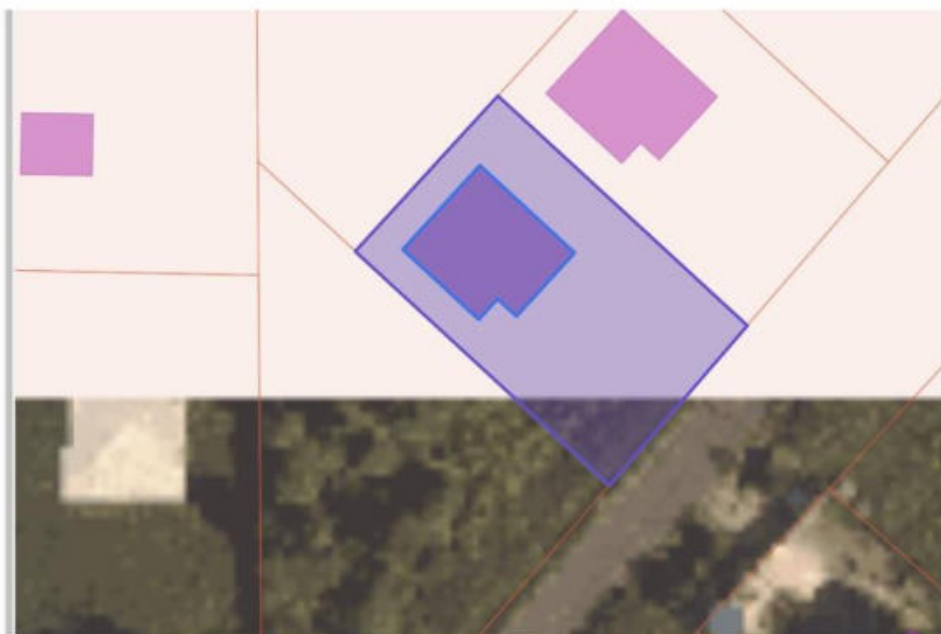
Скриншоты объявления представлены в Приложениях к заключению Эксперта (https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_122_m_na_uchastke_7_sot_4173_05079).

Ниже представлено местоположение аналога на карте м.о. Чехов, д Костомарово

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	19.09.2025
Кадастровый номер	50:31:0020202:9230
Кадастровый квартал	50:31:0020202
Адрес	Московская область, м.о. Чехов, д Костомарово, ул Жемчужная, д. 4
Наименование	-
Назначение	Жилой дом
Площадь общая	124,1 кв. м
Статус	Угленный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	4 121 256,46 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	33 209,16 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	1



Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	24.07.2025
Кадастровый номер	50:31:0020202:9112
Кадастровый квартал	50:31:0020202
Адрес	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д Костомарово, ул Жемчужная, з/у 4
Площадь, уточненная	690 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	707 422,5 руб.



Источник: Публичная кадастровая карта <https://nspd.gov.ru/map>

Таблица 37

Характеристики локального местоположения

<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Населенный пункт	Московская область, м.о. Чехов, д Костомарово
Адрес объекта-аналога	Московская область, м.о. Чехов, д Костомарово, ул Жемчужная, д. 4
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая застройка
Ценовая зона	Зона плотной индивидуальной застройки
Расположение в коттеджном поселке	Обособленная территория
Транспортная доступность	Личным транспортом
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автомобильная дорога
Состояние прилегающей территории (плохое / удовлетворительное / хорошее / отличное)	Хорошее
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка хорошая

Физические характеристики жилого дома

Таблица 38

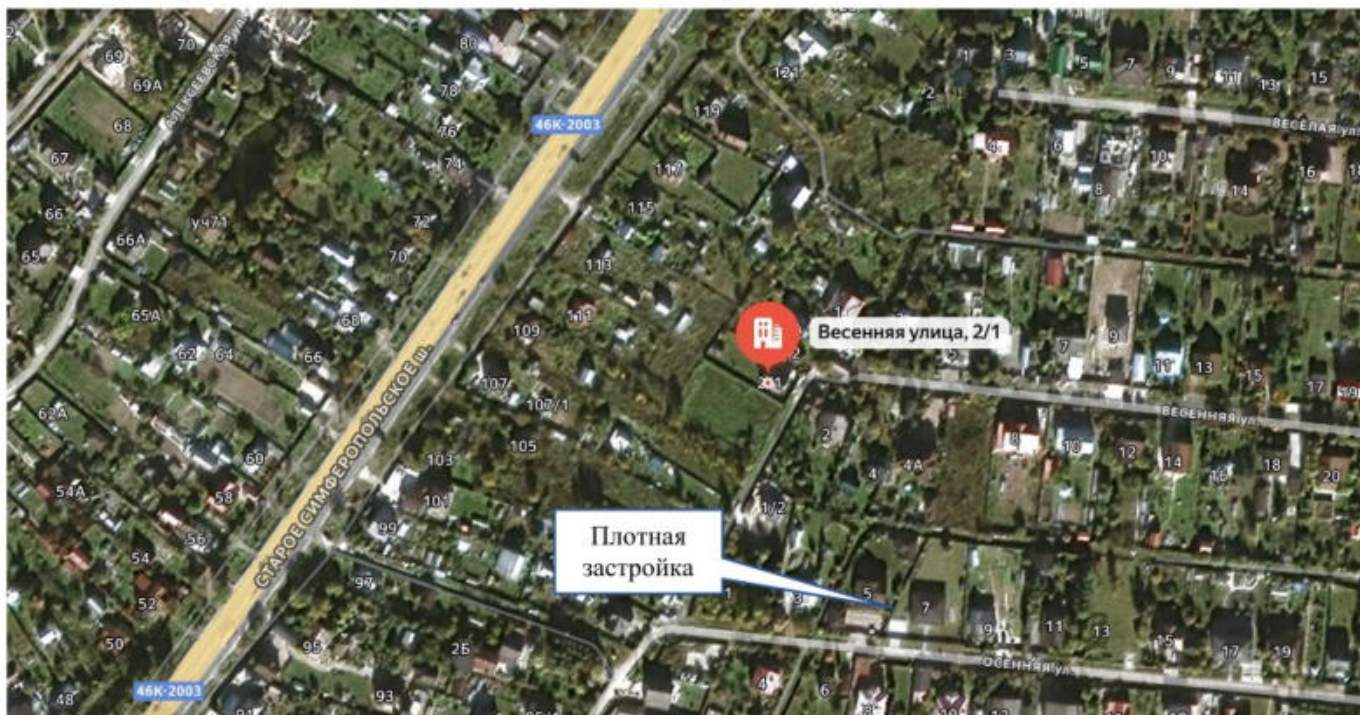
<p>Фасад здания: окраска</p>	
----------------------------------	--

<p>Внутренняя отделка: Типовой ремонт (отделка "стандарт")</p>	
<p>Территория у дома: частично благоустроенная, типовые хоз. постройки отсутствуют</p>	
<p>Имущественные права на Объект-аналог</p>	<p>Собственность</p>
<p>КН жилого дома</p>	<p>50:31:0020202:9230</p>
<p>КН земельного участка</p>	<p>50:31:0020202:9112</p>
<p>Материал стен:</p>	<p>Деревянные</p>
<p>Физическое состояние</p>	<p>По данным объявления: 2025 года постройки (отличное)</p>
<p>Наличие коммуникаций</p>	<p>По данным продавца/текста объявления: Электричество, отопление электрическое водоснабжение - скважина, канализация - септик</p> <p>Электричество: есть Отопление: электрическое Водоснабжение: скважина Газ: по границе участка Канализация: септик Интернет и ТВ: Wi-Fi</p>
<p>Площадь дома</p>	<p>124,1</p>
<p>Площадь земельного участка</p>	<p>690</p>
<p>Вывод по аналогу №3</p>	<p>Сопоставим, так как аналог находится в одном сегменте с объектом исследования. Возможно использовать в качестве аналога.</p>

Объект аналог № 4. Местоположение объекта по адресу: Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д Чепелёво, ул Весенняя, д. 2/1.

Скриншоты объявления представлены в Приложениях к заключению Эксперта (https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_1405_m_na_uchastke_85_sot_77_96606359).

Ниже представлено местоположение аналога на карте м.о. Чехов, д Чепелёво.



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	22.03.2017
Кадастровый номер	50:31:0022203:634
Кадастровый квартал	50:31:0022203
Адрес	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д Чепелёво, ул Весенняя, д. 2/1
Наименование	Жилой дом
Назначение	Жилой дом
Площадь общей	140,5 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	4 147 500,77 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	29 519,58 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Количество подземных этажей	-
Материал стен	Деревянный
Завершение строительства	2017 г.



Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	24.05.2007
Кадастровый номер	50:31:0022203:42
Кадастровый квартал	50:31:0022203
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	852 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	1 150 344,84 руб.



Источник: Публичная кадастровая карта <https://nspd.gov.ru/map>

Таблица 39

Характеристики локального местоположения

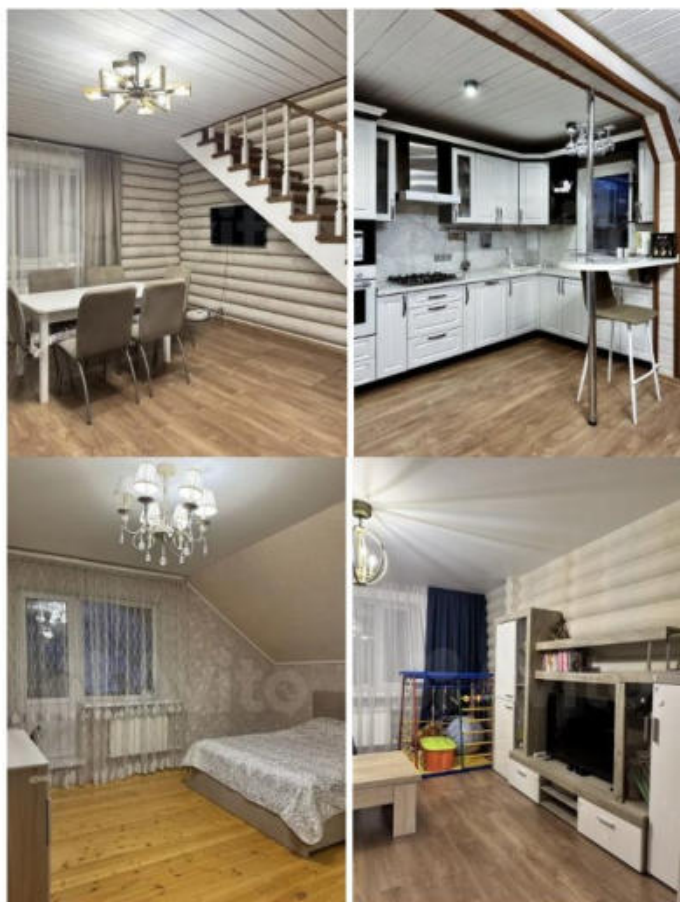
<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Населенный пункт	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Чепелёво
Адрес объекта-аналога	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Чепелёво, ул. Весенняя, д. 2/1
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая застройка
Ценовая зона	Зона плотной индивидуальной застройки
Расположение в коттеджном поселке	Обособленная территория
Транспортная доступность	Личным транспортом
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автомобильная дорога
Состояние прилегающей территории (плохое / удовлетворительное / хорошее / отличное)	Хорошее
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка хорошая

Физические характеристики жилого дома

Таблица 40

<p>Фасад здания: окраска</p>	
----------------------------------	--

Внутренняя отделка:
Типовой ремонт (отделка "стандарт")



Территория у дома: частично благоустроенная,
типовые хоз. постройки: имеется (гараж и навес
для автомобиля)



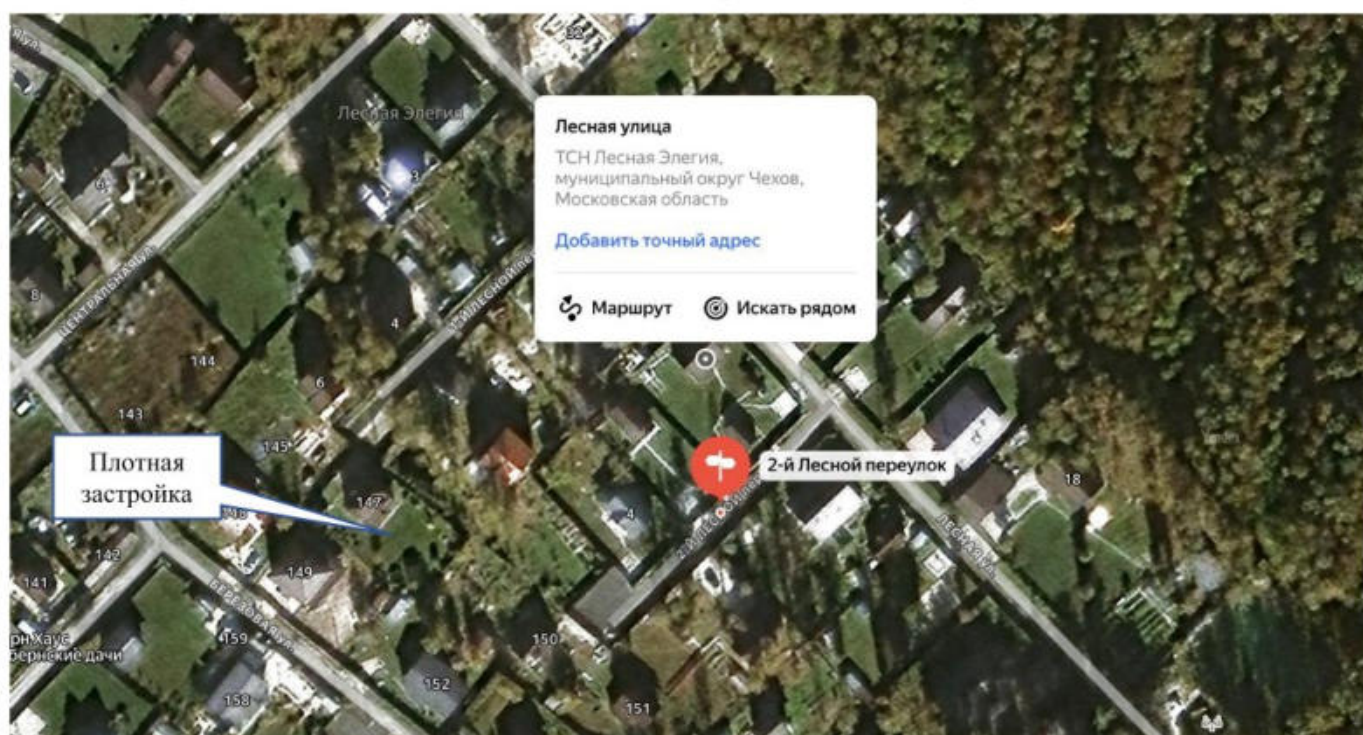
Имущественные права на Объект-аналог

Собственность

КН жилого дома	50:31:0022203:634
КН земельного участка	50:31:0022203:42
Материал стен:	Деревянные
Физическое состояние	Данные о годе постройки 2017, состояние объекта «хорошее»
Наличие коммуникаций	По данным продавца/текста объявления: Электричество, отопление газовое, водоснабжение - скважина, канализация - септик Электричество: есть Отопление: газовое Водоснабжение: скважина Газ: в доме Канализация: септик
Площадь дома	140,5
Площадь земельного участка	852,0
Вывод по аналогу №4	Сопоставим, так как аналог находится в одном сегменте с объектом исследования. Возможно использовать в качестве аналога.

Объект аналог № 5. Местоположение объекта по адресу: Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д Репниково, тер. Лесная Элегия, пер 2-й Лесной, д. 19. Скриншоты объявления представлены в Приложениях к заключению Эксперта (https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_142_m_na_uchastke_11_sot_457_9391547).

Ниже представлено местоположение аналога на карте д Репниково, тер. Лесная Элегия



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	19.02.2019
Кадастровый номер	50:31:0020301:1023
Кадастровый квартал	50:31:0020301
Адрес	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д Репниково, тер. Лесная Элегия, пер 2-й Лесной, Развернуть
Наименование	Жилой дом
Назначение	Жилой дом
Площадь общей	142 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	4 287 052,04 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	30 190,51 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Количество подземных этажей	-
Материал стен	Деревянные
Завершение строительства	2018 г.



Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	01.11.2021
Кадастровый номер	50:31:0020301:1688
Кадастровый квартал	50:31:0020301
Адрес	Московская область, город Чехов, деревня Репниково, территория Лесная Элегия
Площадь уточненная	1 108 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения садоводства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 048 744,16 руб.



Источник: Публичная кадастровая карта <https://nspd.gov.ru/map>

Таблица 41

Характеристики локального местоположения

<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Населенный пункт	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д Репниково, тер. Лесная Элегия
Адрес объекта-аналога	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д Репниково, тер. Лесная Элегия, пер 2-й Лесной, д. 19
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая застройка
Ценовая зона	Зона плотной индивидуальной застройки
Расположение в коттеджном поселке	Закрытая территория ТСН
Транспортная доступность	Личным транспортом
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автомобильная дорога
Состояние прилегающей территории (плохое / удовлетворительное / хорошее / отличное)	Хорошее
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка хорошая

<p>Фасад здания: окраска</p>	
<p>Внутренняя отделка: Типовой ремонт (отделка "стандарт")</p>	
<p>Территория у дома: благоустроенная, типовые хоз. постройки: площадка на 2 авто ,мангальная зона .Также на участке гостевой домик 24,6 м (тоже зарегистрирован), беседка ,хоз постройка для инвентаря</p>	
<p>Имущественные права на</p>	<p>Собственность</p>

Объект-аналог	
КН жилого дома	50:31:0020301:1023
КН земельного участка	50:31:0020301:1688
Материал стен:	Деревянные
Физическое состояние	2018 года постройки (хорошее)
Наличие коммуникаций	По данным продавца/текста объявления: Электричество, отопление электрическое водоснабжение - скважина, канализация - септик Электричество: есть Отопление: электрическое Водоснабжение: скважина Канализация: септик Интернет и ТВ: телевидение
Площадь дома	142,0
Площадь земельного участка	1 108,0
Вывод по аналогу №5	Сопоставим, так как аналог находится в одном сегменте с объектом исследования. Возможно использовать в качестве аналога.

Характеристики ценообразующих факторов (элементов сравнения) объекта исследования и объектов-аналогов являются сопоставимыми, а выявленные различия могут быть скорректированы в расчетах с целью дальнейшего определения стоимости объекта исследования, что обеспечивает соблюдение требований ФСО № 7 к реализации сравнительного подхода к определению стоимости объекта исследования.

При анализе ситуации, сложившейся на рынке индивидуальных домов, было выявлено, что на рынке представлены объекты, которые могут быть приняты в качестве аналогов для анализируемого жилого дома. **Следовательно, Эксперты имеют возможность применения метода сравнения продаж к оценке индивидуального жилого дома.**

Сравнительный анализ объекта исследования и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Следует отметить, что прямых аналогов анализируемому жилому дому, т.е. полностью идентичных по основным параметрам, найти не удалось. Ниже будут рассчитаны значения единиц сравнения по исходным предложениям, обоснованы корректировки к единицам сравнения по каждому элементу сравнения, учитывающие отличия объектов-аналогов от исследуемого объекта и произведены расчеты скорректированных значений единиц сравнения, которые путем согласования (взвешивания) трансформированы в стоимость 1 кв. м. анализируемого индивидуального жилого дома.

Корректировки значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Объект оценки располагается на земельном участке категории «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства». Часть объектов-аналогов располагаются на земельных участках с прочим разрешенным использованием. С целью исключения погрешности в итоговом результате Экспертом принято решение выделить стоимость объекта капитального строительства из стоимости единого объекта недвижимости.

С целью выделения стоимости прав на земельный участок из единого объекта недвижимости определяется стоимость земельного участка под каждым объектом аналогом в отдельности на основе стоимости 1 кв.м. земельного участка объекта исследования, определенной в таблице 30 настоящего Заключение, с внесением необходимых корректировок:

Расчет стоимости объекта капитального строительства без учета вклада стоимости прав на земельный участок под объектами-аналогами

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект исследования</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>	<i>Аналог 5</i>
Наименование	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком
Общая площадь дома, кв.м.	243,2	101,9	164,8	124,1	140,5	142,0
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1 386,0	802,0	613,0	690,0	852,0	1 108,0
Цена, рублей		17 000 000	17 000 000	12 990 000	18 000 000	18 300 000
Объем прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправочный коэффициент на состав прав, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв. м ЗУ при существующем праве пользования, руб.	3 190*					
Поправочный коэффициент на площадь земельного участка, коэфф.		1,12	1,19	1,16	1,11	1,05
Категория / Целевое использование участка**	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения / Для садоводства	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов / для ведения личного подсобного хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения / Для ведения садоводства
Коэффициент, характеризующий вид разрешенного использования	0,37	0,37	0,30	0,37	0,26	0,30
Поправочный коэффициент на целевое использование, коэфф.		1,00	0,81	1,00	0,70	0,81
Расположение на закрытой территории	Закрытый коттеджный поселок	Закрытый коттеджный поселок	Обособленная территория	Обособленная территория	Обособленная территория	Закрывающая территория ТСН
Коэффициент, характеризующий расположение на закрытой территории	1,00	1,00	0,80	0,80	0,80	1,00
Поправочный коэффициент на расположение на закрытой территории, коэфф.		1,00	0,80	0,80	0,80	1,00
Совокупный		1,12	0,77	0,93	0,62	0,85

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект исследования</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>	<i>Аналог 5</i>
поправочный коэффициент						
Стоимость 1 кв. м ЗУ при существующем праве пользования, руб.		3 573	2 456	2 967	1 978	2 712
Стоимость земельного участка аналога, руб.		2 865 546	1 505 528	2 047 230	1 685 256	3 004 896
Стоимость жилого дома (объекта капитального строительства) без учета вклада стоимости прав на земельный участок, на котором он располагается, руб.		14 134 454	15 494 472	10 942 770	16 314 744	15 295 104
Цена за 1 кв. м., рублей		138 709	94 020	88 177	116 119	107 712

*Примечание: стоимость 1 кв.м. объекта исследования, рассчитанная в таблице 30 настоящего Заключение.

**Примечание: данные о категории и виде разрешенного использования земельных участков объектов-аналогов приняты по информации Публичной кадастровой карты (<https://nspd.gov.ru/map>).

Обоснование внесенных корректировок:

Поправка на Объем передаваемых прав.

Учет прав при оценке объектов проводится в соответствии с п. 8 и пп. е) п. 22 ФСО № 7. В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Для земельных участков типичной сделкой является передача права собственности. Проведя анализ объектов-аналогов, Экспертом выявлено, что объекты принадлежат на праве собственности, также как и Объект исследования, таким образом, поправка не применялась и равна 1.

Поправка на местонахождение в пределах населенного пункта

Учитывает расположение объекта в населенном пункте. Объекты, расположенные в центральной части города и местах наибольшего потока населения, стоят на рынке дороже.

Объект оценки и выбранные аналоги имеют сопоставимое расположение (смотри карту расположения объектов-аналогов на схеме выше (рис.3) – корректировка не вводится.

Поправка на расположение на закрытой территории

Учитывает расположение объекта на закрытой территории. Объекты, расположенные в закрытых (охраняемых) коттеджных поселках стоят на рынке дороже.

Величина корректировки принимается по данным Справочника оценщика недвижимости – 2025, под ред. Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия, стр. 349:

Таблица 233. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,80	0,71	0,88

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2025, под ред. Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия, стр. 349, табл. 233.

Информация о локальном расположении объекта оценки и аналогов приведена в таблице ниже:

Таблица 44

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Расположение на закрытой территории	Закрытый коттеджный поселок	Закрытый коттеджный поселок	Обособленная территория	Обособленная территория	Обособленная территория	Закрытая территория ТСН
Коэффициент, характеризующий расположение на закрытой территории	1,00	1,00	0,80	0,80	0,80	1,00
Поправочный коэффициент на расположение на закрытой территории, коэфф.		1,00	0,80	0,80	0,80	1,00

Поправка на категорию / целевое использование участка.

Все аналоги, как и оцениваемый участок, имеют категорию земель – земли населенных пунктов.

К тому же Эксперт учитывал тот факт, что ВРИ участка, может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Согласно Градостроительному кодексу РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ ст. 37 изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования.

Произведенное исследование рынка недвижимости позволило Эксперту сделать вывод, что на стоимость земельных участков не оказывает значительное влияние категория, если рассматривать в разрезе земель «земли населенных пунктов» и «земли сельскохозяйственного назначения» с возможностью возведения индивидуального жилого дома с целью круглогодичного проживания и оформления регистрации по месту жительства. В

рамках настоящего исследования Экспертом произведен учет разницы в виде разрешенного использования земельных участков объекта исследования и аналогов. Величина корректировки принимается по данным сайта Ассоциация «СтатРиелт».

Таблица 45

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам (итого расчета SMIReff на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истечший квартал).

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2.0			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0,19	0,57	0,37
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,12	0,41	0,26
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми зданиями) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; размещение декоративных и плодовых деревьев, оранжерей и иных культур; выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	0,17	0,67	0,41
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивание гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	2.2	0,11	0,54	0,30

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3943-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-10-2025-goda>

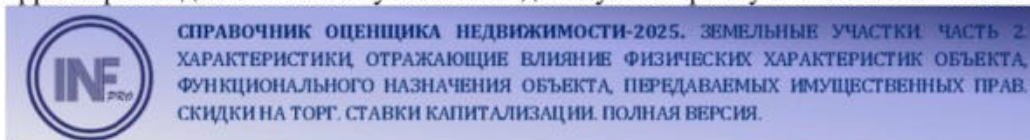
Таблица 46

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Категория / Целевое использование участка	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли сельскохозяйственного назначения / Для садоводства	Земли населённых пунктов / Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов / для ведения личного подсобного хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения / Для ведения садоводства
Коэффициент, характеризующий вид разрешенного использования	0,37	0,37	0,30	0,37	0,26	0,30
Поправочный коэффициент на целевое использование, коэфф.		1,00	0,81	1,00	0,70	0,81

Поправка на масштаб (площадь) объекта.

Данная поправка рассчитывается и применяется, если существует различие в площади или объеме между анализируемым объектом и объектом-аналогом. Поправки позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта.

Величина корректировки принимается по данным Справочника оценщика недвижимости – 2025, под ред. Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, Функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия, так как Объект исследования и объекты-аналоги имеют различную общую площадь, требуется введение поправки. Использована корректировка для земельных участков под жилую застройку по Москве и Московской области.



Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

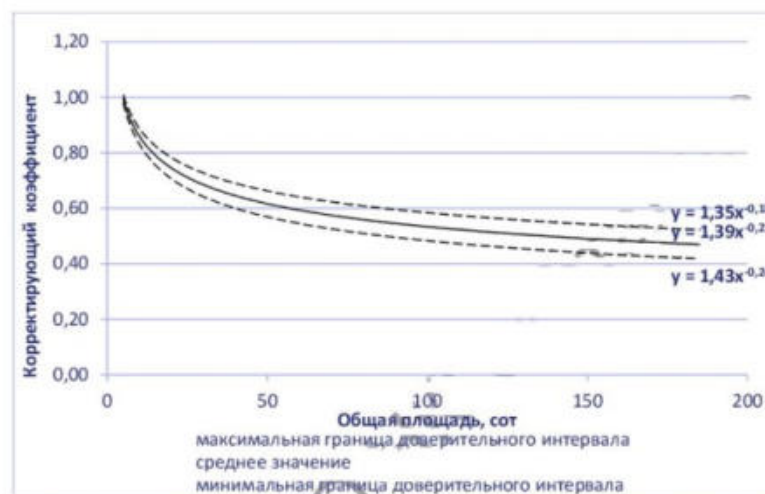


Рис. 28. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Доверительный интервал.

Источник: Справочника оценщика недвижимости – 2025, под ред. Л. А. Лейфера. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, Функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия, стр. 151

Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s): $K s = (S_o/S_a)^{-0,21}$,

где:

S_o – общая площадь анализируемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Таблица 47

Расчеты поправки на масштаб (площадь) объекта, представлены в таблице ниже:

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект исследования</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>	<i>Аналог 5</i>
Общая площадь, кв.м	1 386,0	802,0	613,0	690,0	852,0	1 108,0
Корректировка на масштаб		1,12	1,19	1,16	1,11	1,05

Таким образом, определена стоимость земельного участка каждого объекта-аналога и выделена стоимость объекта капитального строительства из стоимости единого объекта недвижимости.

Далее все корректировки вносятся к стоимости 1 кв.м. объекта недвижимости.

Для исключения двойного счета корректировка на торг вносится после выделения стоимости прав на земельный участок, поскольку стоимость 1 кв.м. земельного участка объекта исследования определена с учетом данной корректировки.

Обоснование введенных корректировок для объекта капитального строительства:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Во всех рассмотренных аналогах объектом оферты является право собственности на единый объект (жилой дом с занимаемым земельным участком), данная информация была получена в результате данных из объявлений, рассматриваемых в качестве аналогов, что подтверждается данными Росреестра. Эксперт исходит из допущения, что объекты реализовались на праве собственности. Объектом исследования также выступает право собственности на единый объект. Поправочный коэффициент равен единице.

Поправка на рыночные условия (даты продажи / действия цены предложения).

Учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Корректировка вводится в том случае, если между датой предложения объектов-аналогов и датой исследования существует значительный промежуток времени, за который цена на недвижимость могла измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости.

Все аналоги актуальны на дату исследования, внесение корректировки на условия рынка и даты предложения аналогов, в рамках настоящего Заключения, не требуется.

Поправочный коэффициент на тип цены (на торг).

Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». При заключении сделок по продаже объектов жилой недвижимости обычно имеет место уступка в цене, то есть «уторгование» (снижение цены сделки по сравнению с ценой предложения).

В исследованиях сайта Ассоциация «СтатРиелт», интервал корректировки на торг для индивидуального жилого дома площадью от 150 до 350 кв.м. составляет от 0,83 до 0,96.

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

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 11.10.2025 г.)



Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных¹, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте StatRielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по ре. ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью до <u>100 кв.м.</u> с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,94	0,94	0,92
2	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,86	0,97	0,93	0,93	0,93	0,91
3	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,83	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
4	Индивидуальный жилой дом или дача <u>вторичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,74	0,91	0,84	0,86	0,85	0,81
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью до <u>150 кв.м.</u> с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
7	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,79	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,86	0,97	0,92	0,93	0,92	0,91
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,83	0,93	0,89	0,90	0,89	0,86

Примечания:

- Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью.
 - верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3917-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-10-2025-goda>

Для расчетов принимается значение для населенных пунктов группы Б, т.к. местоположение объекта оценки и аналогов относится к «города Московской области, не вошедшие в А-группу» - в размере 0,91

Поправка на условия продажи.

Отражает возможность нетипичных для рынка условия. Условия продажи соответствуют сложившимся на рынке условиям. Поправочный коэффициент не применялся.

Поправка на характер финансовых расчетов.

Учитывает порядок внесения платежей, в данном случае предполагается, что во всех случаях оплата будет произведена немедленно и в полном объеме. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на местоположение.

Данная поправка отражает привлекательность места расположения объекта недвижимости, развитость инфраструктуры.

По данным сайта Ассоциация «СтатРиелт», приведены усредненные показатели результатов исследования коэффициентов Диапазон факторов влияющий на местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ представлен в таблице ниже.

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

№	Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		По плотности застройки			
1	Административный центр	Характеризуется размещением объектов органов управления, наличием объектов социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и предприятий общепита, высокой плотностью застройки территории, активным использованием для проживания и отдыха			1,00
2	Зона плотной индивидуальной застройки	Характеризуется активным использованием для проживания и отдыха. До административного центра более 500 метров	0,76	0,95	0,86
3	Зона неплотной индивидуальной застройки	Характеризуется наличием незаселенных, неиспользуемых домов, незастроенных (свободных) земельных участков	0,54	0,76	0,68
		Иные факторы местоположения:			
	Жилая зона с обычными условиями	Характеризуется средними (обычными) условиями окружения: экологически безопасная территория, наличие всей необходимой инфраструктуры, экономически и социально развитый район			1,00
4	Зона высокой рыночной привлекательности	Характеризуется наличием в окружении (или в шаговой близости) объектов (или факторов) особой привлекательности: моря, озера, реки или панорамного вида на море, озеро, реку, пойму, парковую зону, лес и др.; либо дом находится в зоне влияния положительных экономических или социальных факторов: в коттеджном (или дачном) поселке премиум-класса, научном городке и пр., вблизи группы торговых центров	1,06	1,17	1,11
5	Зона с неустраняемыми* негативными факторами окружения	Характеризуется наличием в окружении объектов, снижающих рыночную привлекательность (цену): производственных объектов химического, строительного, металлургического производства, животноводческих и птицеводческих комплексов, зверофермы, крупных автодорог и ж/д узлов, нефтебаз, свалок мусора и других объектов, являющихся источниками загазованности, запыленности, повышенного шума и т.д.; либо других внешних негативных социальных и экономических факторов (неблагополучный район и др.)	0,76	0,89	0,84

* - устранимые негативные факторы окружения можно учесть в сумме затрат на устранение.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от качества благоустройства.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3916-na-mestopolozhenie-individualnogo-doma-v-naselennykh-punktakh-i-obshchestvakh-dnp-i-snt-na-01-10-2025-goda>

Объект исследования и выбранные аналоги располагаются в зоне «плотной индивидуальной застройки» – корректировка не требуется.

Поправка на расположение в коттеджном поселке.

Объекты, расположенные в охраняемых коттеджных поселках имеют стоимость выше, чем у объектов, расположенных на обособленных территориях.

По данным сайта Ассоциация «СтатРиелт», приведены усредненные показатели результатов исследования коэффициентов Диапазон факторов влияющий на местоположение индивидуального дома в населенных пунктах и обществах ДНП и СНТ представлен в таблице ниже.

Корректировка определена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2024 под ред. Л. Л. Лейфера. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 50

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ЖИЛЫЕ ДОМА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.				
Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов				
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
Таблица 54. Отношение удельной цены обособленного коттеджа/таунхауса к удельной цене такого коттеджа/таунхауса, расположенного в коттеджном поселке.				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,91	0,85	0,96
2	Московская область	0,91	0,85	0,96

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2024 под ред. Л. Л. Лейфера. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия, стр.144, табл. 54.

Поправочный коэффициент рассчитывается как отношение коэффициента объекта исследования к коэффициенту объекта-аналога.

Таблица 51

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Расположение в коттеджном поселке*	Закрытый коттеджный поселок	Закрытый коттеджный поселок	Обособленная территория	Обособленная территория	Обособленная территория	Закрытая территория ТСН
Коэффициент, характеризующий расположение в коттеджном поселке	1,00	1,00	0,91	0,91	0,91	1,00
Поправочный коэффициент на расположение в коттеджном поселке		1,00	1,10	1,10	1,10	1,00

*Примечание: данные приняты по информации из объявления.

Поправочный коэффициент на различие в конструктивных элементах.

Учитывает различие в конструктивных элементах объектов, выполненных по разным технологиям и с применением различных материалов, различие определяется с помощью коэффициентов.

Ниже приведены корректировочные коэффициенты по данным сайта Ассоциация «СтатРиелт».

Таблица 52

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

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

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3918-na-material-sten-konstruktsiyu-doma-na-01-10-2025-goda>

Поправочный коэффициент рассчитывается как отношение коэффициента объекта исследования к коэффициенту объекта-аналога.

Расчеты поправочных коэффициентов, на различие в конструктивных элементах представлены в таблице ниже.

Таблица 53

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Материал стен*	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Выбранный коэффициент	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
Поправочный коэффициент на материал стен		1,00 (0,72/0,72)	1,00 (0,72/0,72)	1,00 (0,72/0,72)	1,00 (0,72/0,72)	1,00 (0,72/0,72)

*Примечание: Материал стен аналогов уточнен согласно данным объявлений и ПКК (<https://pkk.rosreestr.ru>).

Выбор коэффициентов для объекта исследования и сопоставимых аналогов осуществлялся экспертным методом.

Поправка на качество отделки фасада.

Учитывает различия в стоимости жилых домов с разным уровнем состояния отделки фасада. При соотношении объекта исследования и объектов-аналогов стоит обратить внимание на материалы отделки

фасадов. Их стоимость может существенно различаться от уровня отделки (без отделки, простая отделка и высококачественные фасады). Уровень и состояние отделки фасадов объекта исследования и объектов-аналогов определялся Экспертами на основании визуального осмотра и данным в объявлениях.

Данные взяты с сайта Ассоциация «СтатРиелт», Категория: Корректировки индивидуальных домов, на Качество отделки и инженерных коммуникаций индивидуального дома - корректировки на 01.10.2025 года, ниже приведены усредненные показатели коэффициентов:

Таблица 54

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

№	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
На наружную (внешнюю) отделку фасадов дома					
1	Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус, ОСБ, ДСП) без наружной отделки, без карнизов и водосточной системы			1,00
2	Фасады с простой отделкой	Стены, покрытые высококачественным кирпичом, сайдингом или оштукатуренные; покрытые шлифованным ламинажем (вагонка, фальцовка, блокхаус), покрашенные фасадной краской	1,03	1,07	1,05
3	Высококачественные фасады и покрытия	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным камнем, керамогранитом и т.п.)	1,07	1,15	1,11

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3911-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-na-01-10-2025-goda>

Поправочный коэффициент рассчитывается как отношение коэффициента объекта исследования к коэффициенту объекта-аналога.

Расчеты поправочных коэффициентов, на различие в отделке фасада представлены в таблице ниже.

Таблица 55

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Качество отделки фасада	Окраска	Пропитка	Окраска	Окраска	Окраска	Окраска
Выбранный коэффициент	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
Поправочный коэффициент на качество отделки фасада		1,00 (1,03/1,03)	1,00 (1,03/1,03)	1,00 (1,03/1,03)	1,00 (1,03/1,03)	1,00 (1,03/1,03)

**Примечание: качество отделки фасада определено по данным фотографий, приведенных в объявлениях о продаже объектов-аналогов. Выбор коэффициентов для объекта исследования и сопоставимых аналогов осуществлялся экспертным методом: для объектов, имеющих окрашенный фасад принято минимальное значение диапазона в размере 1,03.*

Поправка на мебель, бытовую технику.

Учитывает различия в стоимости жилых домов, реализующихся с мебелью и техникой и без движимого имущества. Наличие мебели в составе реализуемого дома для объектов-аналогов определялся Экспертами на основании данных объявления (Эксперт исходит из допущения, что если дом реализуется в состоянии требующем ремонта или в объявлении отсутствует указание на продажу мебели вместе с домом, то данный параметр принимается как отсутствующий).

Данные взяты с сайта Ассоциация «СтатРиелт», ниже приведены усредненные показатели коэффициентов:

Таблица 56

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

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

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3909-na-mebel-i-bytovuyu-tekhniku-na-01-10-2025-goda>

Поправочный коэффициент рассчитывается как отношение коэффициента объекта исследования к коэффициенту объекта-аналога.

Расчеты поправочных коэффициентов представлены в таблице ниже.

Таблица 57

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие мебели и техники в составе объекта	нет	есть	есть	нет	есть	есть
Выбранный коэффициент	1,00	1,02	1,02	1,00	1,02	1,02
Корректировка на мебель		0,98 (1,00/1,02)	0,98 (1,00/1,02)	1,00 (1,00/1,00)	0,98 (1,00/1,02)	0,98 (1,00/1,02)

*Примечание: Эксперт исходит из допущения, что объекты-аналоги №№1,2,4 продаются в мебелью, поскольку по данным фото в объявлении объекты имеют встроенный кухонный гарнитур – как правило продавцы при реализации жилой недвижимости не демонтируются встроенную мебель, в частности как минимум кухонный гарнитур реализуется вместе с жилым домом/квартирой.

Поправка на масштаб объекта.

Поправочный коэффициент на величину площади (на масштаб) учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Размер корректировки был принят по данным по данным Справочника оценщика недвижимости – 2024 под ред. Л. Л. Лейфера. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Согласно данным, зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведённой) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

Формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,106}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

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

Для расчета поправочного коэффициента в полученное уравнение вместо переменной "S" было подставлено значение площади объекта исследования, а так же площадей объектов аналогов, после чего найдено отношение между полученными значениями по объекту исследования и объектам аналогам соответственно.

Московская область

Зависимость удельной цены жилых домов от площади, доверительный интервал

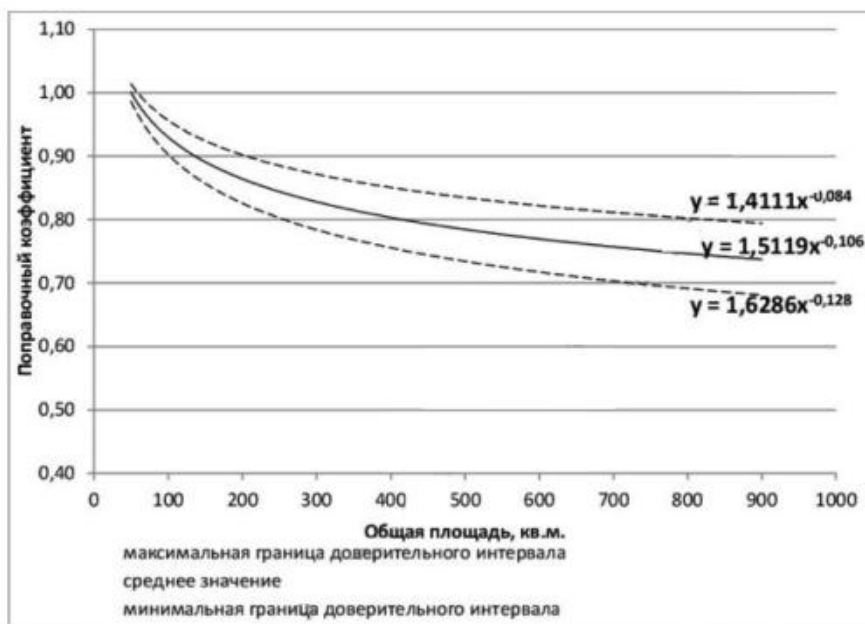


Рис. 34. Зависимость удельной цены жилых домов от площади, данные по Московской области. Доверительный интервал.

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2024 под ред. Л. Л. Лейфера. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия, стр. 195

Расчет поправки на величину площади (на масштаб) представлен в таблице ниже.

Таблица 58

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь, кв.м.	243,2	101,9	164,8	124,1	140,5	142,0
Корректировка на масштаб		0,91	0,96	0,93	0,94	0,94

Поправка на благоустройство участка.

Учитывает различие в отношении цен предложений продажи жилых домов (объектов аналогов) в зависимости наличия благоустройства участка (обеспечение дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором).

Данные взяты с сайта Ассоциация «СтатРиелт», Категория: Корректировки индивидуальных домов, на Благоустройство участка - корректировки на 01.10.2025 года, ниже приведены усредненные показатели коэффициентов:

Таблица 59

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения, подъездной дорогой, каменным или стальным забором, воротами, калитками и другими элементами благоустройства (газон, цветники, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,06	1,16	1,11
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,92	0,97	0,94
4	Ухоженный сад, занимающий не менее половины общей площади земельного участка	Наличие плодоносящего благоустроенного сада (плодовые деревья, кустарники, виноградник) / их отсутствие	1,03	1,06	1,04

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от состава и качества благоустройства.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3915-na-blagoustrojstvo-uchastka-domovladieniya-na-01-10-2025-goda>

Поправочный коэффициент рассчитывается как отношение коэффициента объекта исследования к коэффициенту объекта-аналога.

Расчеты поправочных коэффициентов, на различие в благоустройстве участка представлены в таблице ниже.

Таблица 60

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Благоустройство участка	Частично благоустроен	Благоустроен	Благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Благоустроен
Поправочный коэффициент на благоустройство участка		0,90	0,90	1,00	1,00	0,90

Поправка на физическое состояние дома.

Физическое состояние дома учитывает различие в отношении цен предложений продажи жилых домов (объектов аналогов) в зависимости от их физического состояния (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное) к объекту исследования. Оценка физического состояния дома (объектов аналогов) – совокупность мнения продавца согласно предложения, а также мнения эксперта по критериям оценки физического состояния (Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку).

Данные взяты с сайта Ассоциация «СтатРиелт», Категория: Корректировки индивидуальных домов, на Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций - корректировки на 01.10.2025 года, ниже приведены усредненные показатели коэффициентов:

Таблица 61

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

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

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3919-na-iznos-sostoyanie-elementov-funktsionalnoe-i-moralnoe-sootvetstvie-rynku-doma-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-na-01-10-2025-goda>

Поправочный коэффициент рассчитывается как отношение коэффициента объекта исследования к коэффициенту объекта-аналога.

Расчеты поправочных коэффициентов, на различие в физическом состоянии представлены в таблице ниже.

Таблица 62

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Год постройки*	2020	2021	2021	2025	2017	2018
Физ. Состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее
Выбранный коэффициент	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95
Корректировка на физ. состояние		1,00	1,00	0,95	1,00	1,00

* Данные о годах постройки приведены согласно ПМК (<https://pkk.rosreestr.ru>)

**Оценка физического состояния объектов произведена экспертным путем на основании фото в объявлении для объектов аналогов и визуального осмотра для объекта исследования.

Поправка на наличие типовых построек.

Учитывает наличие дополнительных построек хозяйственного назначения. Корректирующие коэффициенты были использованы согласно источнику: Справочник оценщика недвижимости - 2024. под редакцией Лейфер Л.А. Жилая недвижимость. Жилые дома, Нижний Новгород, 2024.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ЖИЛЫЕ ДОМА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 118. Отношение удельной цены дома, на придомовой территории которого нет хозяйственных построек, к удельной цене такого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,88	0,82	0,93
2	Московская область	0,88	0,82	0,93

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2024. под редакцией Лейфер Л.А. Жилая недвижимость. Жилые дома, Нижний Новгород, 2024, стр. 187

Поправочный коэффициент рассчитывается как отношение коэффициента объекта исследования к коэффициенту объекта-аналога.

Расчеты поправочных коэффициентов представлены в таблице ниже.

Таблица 63

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие типовых хозяйственных построек	Отсутствуют	Имеется (баня)	Нет	Нет	Имеется (гараж и навес для автомобиля)	Имеется (гостевой дом, беседка)
Выбранный коэффициент	0,88	1,00	0,88	0,88	1,00	1,00
Поправочный коэффициент на наличие хозяйственных построек		0,88 (0,88/1,00)	1,00 (0,88/0,88)	1,00 (0,88/0,88)	0,88 (0,88/1,00)	0,88 (0,88/1,00)

Коэффициент, характеризующий наличие хоз. построек для объекта исследования и аналогов №№2,3 принят на уровне среднего значения в размере 0,88.

Поправка на развитость инфраструктуры.

Данная поправка применяется в случае различного количества подведённых к участку централизованных инженерных коммуникаций у оцениваемого жилого дома и объектов аналогов.

Инженерные коммуникации — комплекс систем линейных и иных объектов, сооружений или конструктивных элементов, осуществляющих доставку энергоносителей и ресурсов, обеспечивающих нормативные требования к эксплуатации объектов недвижимости или ресурсоснабжения производственного цикла.

Данные взяты с сайта Ассоциация «СтатРиелт», Категория: на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.10.2025 года, ниже приведены усредненные показатели коэффициентов:

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

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 кВт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 кВт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
2	Электроснабжение до 15 кВт (трехфазное)	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 кВт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,90	0,97	0,94
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,87	0,95	0,93
4	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,79	0,91	0,87
5	Твердотопливное или пропановое отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,88	0,96	0,94
6	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электрических нагревательных устройств и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,88	0,95	0,92
7	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98
8	Центральные: отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,86	0,93	0,90

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-promeshchenij/367-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-10-2025-g/3912-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-na-01-10-2025-goda>

Поправочный коэффициент рассчитывается как отношение коэффициента объекта исследования к коэффициенту объекта-аналога. Расчеты поправочных коэффициентов, на развитость инфраструктуры представлены в таблице ниже.

Таблица 65

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Развитие инфраструктуры	Электричество, газ, водоснабжение, канализация - центральное, отопление - газовый котел	Электричество, газ, водоснабжение, канализация - центральное, отопление - газовый котел	Электричество, отопление электрическое водоснабжение - скважина, канализация - выгребная яма	Электричество, отопление электрическое водоснабжение - скважина, канализация - септик	Электричество, отопление газовое, водоснабжение - скважина, канализация - септик	Электричество, отопление электрическое водоснабжение - скважина, канализация - септик
Электроснабжение	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
Водоснабжение и канализация	1,08	1,08	1,05	1,05	1,05	1,05
Газоснабжение	1,15	1,15	1,00	1,00	1,15	1,00
Отопление	1,00	1,00	1,09	1,09	1	1,09
Итоговый коэффициент	1,27	1,27	1,17	1,17	1,23	1,17
Поправочный коэффициент на развитость инфраструктуры		1,00	1,09	1,09	1,03	1,09

Примечание: при отсутствии данных о типе подведенной линии электроснабжения Эксперт исходит из допущения, что дома оснащены центральным однофазным электроснабжением, что характерно для большинства индивидуальных жилых домов. Для объектов, имеющих местное водоснабжение и канализацию используется минимальное значение коэффициента.

Поправка на качество внутренней отделки.

Учитывает различия в стоимости жилых помещений с разным уровнем состояния отделки и возможностью его эксплуатации. Уровень и состояние отделки объекта исследования и объектов-аналогов определялся Экспертами на основании визуального осмотра и данным в объявлениях.

Данные взяты из источника: Справочник оценщика недвижимости - 2024, под редакцией Лейфер Л.А. Жилая недвижимость. Жилые дома, Нижний Новгород, 2024.

Таблица 168. Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3530	-4730	-6640	-10260
	Косметический	3530	0	-1200	-3110	-6730
	Эконом	4730	1200	0	-1910	-5530
	Стандарт	6640	3110	1910	0	-3620
	Премиум	10260	6730	5530	3620	0

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2024, под редакцией Лейфер Л.А. Жилая недвижимость. Жилые дома, Нижний Новгород, 2024, стр.254, табл. 168

Объект оценки имеет значительное количество повреждений в отделочном слое (по данным визуального осмотра выявлено: вздутие вагонки на стенах, отхождение маскировочной ленты натяжного потолка повсеместное, вздутие ламината в жилых комнатах 2 этажа, следы протечек на ламинате, глубокие царапины на ламинате в отдельных частях комнат, отсутствие наличников и откосов всех оконных проемов, отсутствие радиаторов отопления, отсутствие части сантехники, отсутствие плинтусов на полу во всех помещениях, отсутствие розеток и выключателей, отсутствие части осветительных приборов). Так же в результате визуального осмотра выявлено, что дом отключен от коммуникаций, что негативно влияет на состояние внутренней отделки. С учетом выявленных особенностей Эксперт пришел к выводу, что для нормальной эксплуатации рассматриваемого жилого дома требуется проведение ремонтных работ (приведение отделки стен в пригодное и эстетичное состояние, замена отделки пола на 2 этаже, ремонтные работы отделки потолка), а так же работ по приведению коммуникаций в рабочее состояние (установка радиаторов отопления, розеток, выключателей). Учитывая значительный объем необходимых ремонтных работ, опираясь на градацию состояний отделки в таблице выше, Эксперт считает верным присвоить оценку состояния отделки объекта исследования как «без отделки», чтобы учесть разницу в состоянии отделки с объектами-аналогами.

Расчеты величины поправки на различие во внутренней отделке представлены в таблице ниже.

Таблица 67

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Качество отделки	Требуется капитальный ремонт (без ремонта)	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Поправка на состояние внутренней отделки		-6 640,00	-6 640,00	-6 640,00	-6 640,00	-6 640,00

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам, веса аналогов.

Описание процедуры согласования.

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объектов Эксперты приняли во внимание следующие факторы:

Для анализа однородности выборки Эксперты рассчитали коэффициент вариации с помощью инструментов Excel по формуле:

=СТАНДОТКЛОН.В()/СРЗНАЧ(),где:

СТАНДОТКЛОН.В() - стандартное отклонение по выборке (замечание: функция СТАНДОТКЛОН.В предполагает, что аргументы являются только выборкой из генеральной совокупности. Стандартное отклонение вычисляется с использованием «n- 1» метода);

СРЗНАЧ() - среднее значение (среднее арифметическое) аргументов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33 %.

Далее необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж. Наибольший вес придается объекту, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому жилому дому (т.е. подвергся меньшему числу корректировок).

Учитывая, что вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета:

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_1^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1} + k_4^{-1}}$$

здесь k_1, k_2, k_3, k_4, k_i – количество корректировок цен аналогов.

Расчет рыночной стоимости анализируемого индивидуального жилого дома приведен ниже в таблице.

Расчет стоимости жилого дома без учета стоимости прав на земельный участок сравнительным подходом

Параметры сравнения	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/doma_120_m_na_uchastke_8_sot_4937814687	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/doma_170_m_na_uchastke_6_sot_4420263331	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/doma_122_m_na_uchastke_7_sot_417305079	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/doma_1405_m_na_uchastke_85_sot_7796606359	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/doma_142_m_na_uchastke_1_sot_4579391547
Наименование	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком
Общая площадь дома, кв.м.	243,2	101,9	164,8	124,1	140,5	142,0
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1 386,0	802,0	613,0	690,0	852,0	1 108,0
Цена, рублей		17 000 000	17 000 000	12 990 000	18 000 000	18 300 000
Стоимость земельного участка аналога, руб.*		2 865 546	1 505 528	2 047 230	1 685 256	3 004 896
Стоимость жилого дома (объекта капитального строительства) без учета вклада стоимости прав на земельный участок, на котором он располагается, руб.		14 134 454	15 494 472	10 942 770	16 314 744	15 295 104
Цена за 1 кв. м., рублей		138 709	94 020	88 177	116 119	107 712
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправочный коэффициент на объем передаваемых прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		138 709	94 020	88 177	116 119	107 712
Дата действия цены	29.12.2025	29.12.2025	29.12.2025	29.12.2025	29.12.2025	29.12.2025
Поправочный коэффициент на дату		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		138 709	94 020	88 177	116 119	107 712
Тип цены		Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу	Цена объекта, выставленного на продажу
Поправочный коэффициент на тип цены (на уторгование)		0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Цена с учетом поправки, рублей		126 225	85 558	80 241	105 668	98 018
Характер финансовых расчетов		Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект исследования</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>	<i>Аналог 5</i>
Поправочный коэффициент на характер финансовых расчетов		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		126 225	85 558	80 241	105 668	98 018
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330	Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево, территория Чеховские Дачи, Луговая ул., 19	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Скурыгино, тер. СНТ Русские дали, д. 256	Московская область, м.о. Чехов, д. Костомарово, ул. Жемчужная, д. 4	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Чепелёво, ул. Весенняя, д. 2/1	Российская Федерация, Московская область, м.о. Чехов, д. Репниково, тер. Лесная Элегия, пер 2-й Лесной, д. 19
Ценовая зона	Зона плотной индивидуальной застройки	Зона плотной индивидуальной застройки	Зона плотной индивидуальной застройки	Зона плотной индивидуальной застройки	Зона плотной индивидуальной застройки	Зона плотной индивидуальной застройки
Поправочный коэффициент на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		126 225	85 558	80 241	105 668	98 018
Расположение в коттеджном поселке	Закрытый коттеджный поселок	Закрытый коттеджный поселок	Обособленная территория	Обособленная территория	Обособленная территория	Закрытая территория ТСН
Поправочный коэффициент на расположение в коттеджном поселке		1,00	1,10	1,10	1,10	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		126 225	94 114	88 265	116 235	98 018
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Поправочный коэффициент на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		126 225	94 114	88 265	116 235	98 018
Качество отделки фасада	Окраска	Пропитка	Окраска	Окраска	Окраска	Окраска
Поправочный коэффициент на качество отделки фасада		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		126 225	94 114	88 265	116 235	98 018
Наличие мебели и техники в составе объекта	нет	есть	есть	нет	есть	есть
Поправочный коэффициент на наличие мебели и техники в составе объекта		0,98	0,98	1,00	0,98	0,98

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект исследования</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>	<i>Аналог 5</i>
Цена с учетом поправки, рублей		123 701	92 232	88 265	113 910	96 058
Поправочный коэффициент на масштаб		0,91	0,96	0,93	0,94	0,94
Цена с учетом поправки, рублей		112 568	88 543	82 086	107 075	90 295
Благоустройство участка	Частично благоустроен	Благоустроен	Благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Благоустроен
Поправочный коэффициент на благоустройство участка		0,90	0,90	1,00	1,00	0,90
Цена с учетом поправки, рублей		101 311	79 689	82 086	107 075	81 266
Год постройки	2020	2021	2021	2025	2017	2018
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее
Поправочный коэффициент на износ		1,00	1,00	0,95	1,00	1,00
Цена с учетом поправки, рублей		101 311	79 689	77 982	107 075	81 266
Наличие типовых хозяйственных построек	Отсутствуют	Имеется (баня)	Нет	Нет	Имеется (гараж и навес для автомобиля)	Имеется (гостевой дом, беседка)
Поправка на наличие типовых построек		0,88	1,00	1,00	0,88	0,88
Цена с учетом поправки, рублей		89 154	79 689	77 982	94 226	71 514
Развитие инфраструктуры	Электричество, газ, водоснабжение, канализация - центральное, отопление - газовый котел	Электричество, газ, водоснабжение, канализация - центральное, отопление - газовый котел	Электричество, отопление электрическое водоснабжение - скважина, канализация - выгребная яма	Электричество, отопление электрическое водоснабжение - скважина, канализация - септик	Электричество, отопление газовое, водоснабжение - скважина, канализация - септик	Электричество, отопление электрическое водоснабжение - скважина, канализация - септик
Поправочный коэффициент на развитость инфраструктуры		1,00	1,09	1,09	1,03	1,09
Цена с учетом поправки, рублей		89 154	86 861	85 000	97 053	77 950
Состояние внутренней отделки	Требуется капитальный ремонт (без ремонта)	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Поправка на состояние внутренней отделки		-6 640,00	-6 640,00	-6 640,00	-6 640,00	-6 640,00
Цена с учетом поправки, рублей		82 514	80 221	78 360	90 413	71 310
Коэффициент вариации аналогов**	8,59%					
Кол-во корректировок		7	8	7	8	8

<i>Параметры сравнения</i>	<i>Объект исследования</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>	<i>Аналог 5</i>
Весовые коэффициенты		0,21622	0,18919	0,21622	0,18919	0,18919
Значение, рублей		17 841	15 177	16 943	17 105	13 491
Стоимость 1 кв.м. индивидуального жилого дома, определенная сравнительным подходом, рублей	80 557					
Стоимость индивидуального жилого дома, определенная сравнительным подходом, рублей	19 591 462					
Стоимость индивидуального жилого дома сравнительным подходом (округленно), рублей	19 591 000					

*Примечание: стоимость земельного участка аналога определена в таблице 43 настоящего Заключения.

**Примечание: в статистической практике наиболее часто применяется коэффициент вариации. Он используется не только для сравнительной оценки вариации, но и для характеристики однородности совокупности. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (<http://www.hi-edu.ru/e-books/xbook096/01/part-006.htm>).

Объектом экспертизы является единое домовладение, включающее в себя:

1. Земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.
2. Жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330.

Расчет стоимости объекта исследования приведен в таблице ниже:

Расчет стоимости жилого дома с занимаемым земельным участком

<i>Показатель</i>	<i>Значение</i>
Стоимость индивидуального жилого дома без учета стоимости прав на земельный участок, сравнительным подходом (округленно), рублей	19 591 000
Стоимость прав на земельный участок, сравнительным подходом (округленно), рублей	4 421 000
Стоимость индивидуального жилого дома с земельным участком (округленно), рублей	24 012 000
Стоимость 1 кв.м. индивидуального жилого дома с земельным участком (округленно), рублей	98 734

Согласно п. 2.4.1.3. настоящего Заключения наиболее вероятные показатели цен предложений, выявленных при анализе предложений по продаже индивидуальных жилых домов, расположенных в окрестностях г. Чехов Московской области, находится в диапазоне от 83 600 – 175 719 руб. за кв. м., цены указаны без учета торга, также стоимость объектов может изменяться под влиянием факторов масштаба, местоположения, наличия коммуникаций и т.д.. Стоимость объекта соответствует рыночному диапазону и составляет 124 835 руб./кв.м. и учитывает все особенности объекта: местоположение, масштаб, физическое состояние и пр. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов приведены в настоящем Заключении выше.

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, в рамках сравнительного подхода, стоимость имущества как единого домовладения: земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330; жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330, по состоянию на дату исследования составила: **24 012 000 руб.**

2.6.3.3. Определение стоимости объекта исследования в рамках доходного подхода

Эксперт отказался от применения доходного подхода. Обоснование отказа от применения приведено в таблице 14 настоящего Заключение.

2.6.3.4. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки. Итоговая стоимость объекта экспертизы, ограничения и пределы применения полученного результата

Согласно п.8и ФСО №7 в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода эксперты должен привести в Приложении описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, эксперты должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Для определения итоговой рыночной стоимости Объектов экспертизы были применены методы экспертизы, наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям. Эксперты отказались от использования затратного и доходного подходов.

Ввиду обоснованного применения одного подхода к экспертизе (сравнительного), в настоящем Заключении согласование (обобщение) результатов применения подходов к экспертизе не требуется. Таким образом, рыночная стоимость, полученная в результате применения подхода, признается Экспертами итоговой величиной рыночной стоимости объектов экспертизы.

Таким образом, рыночная стоимость имущества как единого домовладения: земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330; жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330 на дату исследования составляет:

24 012 000 (Двадцать четыре миллиона двенадцать тысяч) рублей.

В результате анализа рынка индивидуальных жилых домов с занимаемыми земельными участками, представленного в разделе 2.4.1.3 настоящего заключения, эксперт пришел к выводу, что диапазон стоимости 1 кв.м. индивидуальных жилых домов, расположенных в окрестностях г. Чехова Московской области по состоянию на дату исследования составляет 83 600 – 175 719, рублей/кв.м. в зависимости от общей площади объекта, качества внутренней отделки, наличия мебели, дворовых хоз. построек и т.п.

Рыночная стоимость 1 кв. м. единого домовладения: земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330; жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330 по состоянию на 29.12.2025 г. составляет: 103 758 руб./кв.м.

Возможные границы интервала, в котором, по мнению эксперта, может находиться указанная стоимость, составляют +/-15%. Источник: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. - 168 с., стр. 43.

3. ВЫВОДЫ ПО ПОСТАВЛЕННЫМ ВОПРОСАМ

Перед экспертом был поставлен вопрос:

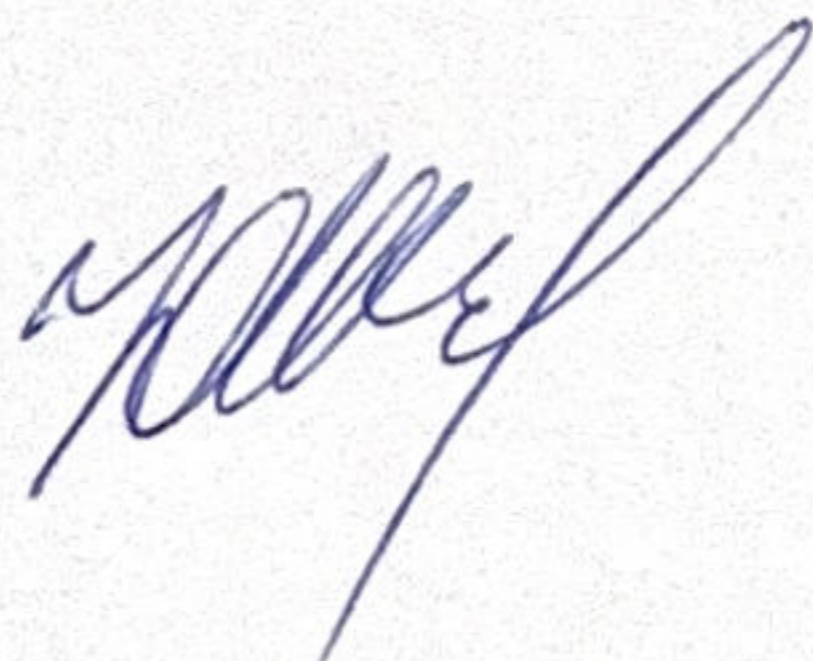
Определить рыночную стоимость следующего имущества как единого домовладения: земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330; жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330 на текущую дату?

Ответ:

Рыночная стоимость следующего имущества как единого домовладения: земельный участок, площадь 1386 +/- 26, кадастровый номер 50:31:0020202:1714, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330; жилой дом: площадь 243,2 кв.м., кадастровый номер 50:31:0020202:4727, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, деревня Ходаево, территория ДНП «Сантория», дом 330, по состоянию на 29 декабря 2025 г., составляет:

24 012 000 (Двадцать четыре миллиона двенадцать тысяч) рублей.

Эксперт



Киприянова Ю.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Аналог 1

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7683066449

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

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

3 500 000 Р

350 000 Р за сотку
 В ипотеку от 41 773 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Решить [Своими](#)

Каско по подписке -50% [Подробнее](#)

8 938 880-29-92

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Андрей
 Частное лицо

14 объектов в работе | 13 лет на Авито | 37 подписчиков

Об участке

Площадь - 10 сот. | Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., г.о. Чехов, д. Ходаево, ул. Сантория
 Симферопольское шоссе, 43 км [Показать карту](#)

Описание

Участок в КП Сантория, 10 соток, ровный, 25x40 м, все коммуникации центральные (газ, электричество, вода, канализация), высокоскоростной проводной интернет (2 провайдера), пропускная система, охрана, спортивные площадки, низкая абонентская плата. Тихое, обжитое место, 80% жителей уже построились, отличная транспортная доступность круглый год, идеальное место для строительства дачи или загородного дома, собственник.

№ 7683066449 · 1 октября в 19:22 · 118 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7683066449



Земельный участок

Дата обновления информации: 21.07.2025

ДЕЙСТВИЯ ---

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0020202:7863
Дата присвоения кадастрового номера	22.09.2023
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, город Чехов, деревня Ходаево, улица Сантория
Площадь, кв. м	1000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1076600.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.10.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:31:0020202:7863-50/018/2023-3 от 13.10.2023
---	--

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Аналог 2


https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_3618346178

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 16 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



356 250 ₽ за сотку
В ипотеку от 52 586 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

Рейтинг [Получить](#)
Каско по подписке -50% [Подробнее](#)

8 958 790-38-94

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Сергей
Частное лицо

Об участке

Площадь: 16 сот. Расстояние от МКАД: 42 км

Расположение

Московская обл., г.о. Чехов, д. Ходаево, ДНП Сантория
Симферопольское шоссе, 42 км [Показать карту](#)

Описание

Участок готовый к продаже. ИЖС в КП Сантория, Чеховский район. От входной группы 150 метров. Отличный участок, правильной формы 16 соток. Можно сделать отдельный въезд, минуя входную группу. Соседи построились. Централизованная вода, канализация, электричество, интернет, газ по границе участка. Круглосуточный проезд. Территория охраняется, видеонаблюдение. Автобусная остановка в 300 метрах, рядом лес и пруд. Живописное место для проживания, отдыха, рыбалки.

№ 3618346178 · 5 октября в 17:38 · 825 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_3618346178



Земельный участок

Дата обновления информации: 04.07.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0020202:7799
Дата присвоения кадастрового номера	16.08.2023
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, муниципальный округ Чехов, деревня Ходаево, улица Сантория, земельный участок 355
Площадь, кв.м	1600
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1719392.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.08.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:31:0020202:7799-50/143/2023-1 от 16.08.2023
---	--

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Аналог 3

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_7266496978

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

Участок 14 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 14 сот.

Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево,
ДНП Сантория
Симферопольское шоссе, 43 км

[Показать карту](#)

Описание

Продаю участок 13,91 соток в КП Республика Сантория. МО Чеховский район, 43 км от Москвы по Симферопольскому шоссе. Централизованная вода, канализация, электричество, интернет, газ по границе участка. Шикарное месторасположение недалеко от въезда, тупиковый, с 3х сторон огорожен, отличный вид. могу прислать видео

№ 7266496978 · 5 октября в 01:49 · 200 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

4 390 000 ₽

313 571 ₽ за сотку

В ипотеку от 46 147 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Рассчитать [ипотеку](#)

Каско по подписке -50% [Подробнее](#)



8 964 710-56-88

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Максим

Частное лицо



Документы
проверены



12 лет
на Авито



https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_7266496978



Земельный участок

Дата обновления информации: 02.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0020202:1926
Дата присвоения кадастрового номера	23.05.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, Чеховский район, СП Стремилоское, в районе д. Скурыгино
Площадь, кв.м	1391
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1495672.75
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-31/041/2013-096
----------------	-----------------------




Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:31:0020202:1926-50/143/2023-2 от 08.12.2023
---	--

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Аналог 4

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_7551047378



6 000 000 Р

333 333 Р за сотку
В ипотеку от 54 060 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Решение [Bank.ru](#)

Каско по подписке -50% [Подробнее](#)

8 985 281-70-14

[Написать сообщение](#)
Онлайн

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продает?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Самолет плюс Чехов

Агентство - [в сети](#)

Надёжный партнёр

258 объектов в работе

12 лет на Авито

Новикова Татьяна
Контактное лицо

Об участке

Площадь: 18 сот. Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево,
ДНП Сантория
Симферопольское шоссе, 43 км

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок 18 соток в коттеджном поселке комфорт-класса "Республика Сантория".

Участок ровный и правильной формы, что упрощает проектирование дома и ландшафтный дизайн. Участок крайний, с шикарным видом на лесной массив, в шаговой доступности находится Петровский пруд.

Расположен в прекрасном месте Московской области, Чеховского района, деревни Скурыгино. Всего в 55 километрах от МКАД, что делает его доступным для жителей Москвы и близлежащих городов.

- Инфраструктура:

- Централизованные коммуникации (электричество, газ, водопровод, канализация, оптоволоконные сети) - проходят вдоль границы участка
- Школы, детские сады, сетевые магазины, пункты выдачи Wildberries, Ozon, Яндекс Маркет, поликлиника - находятся в городе Чехов.
- Внутри поселка: спортивные объекты, оборудованы зоны для отдыха и общения, детские площадки, футбольное поле.
- Природные зоны отдыха рядом - пруды для купания.
- Транспортная доступность: Расстояние до города Чехова составляет всего 10 минут езды на автомобиле, ходит общественный транспорт.
- Территория поселка огорожена и постоянно находится под круглосуточным видеонаблюдением, что позволяет чувствовать себя в безопасности.

Участок можно приобрести как за наличные средства, так и в ипотеку (помощь в одобрении).
Арт. 108067373

№ 7551047378 - 14 октября в 14:46 - 84 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_7551047378



Земельный участок

Дата обновления информации: 02.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0020202:3683
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, р-н Чеховский, д. Скурыгино
Площадь, кв.м	1770
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1901245.50
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:31:0020202:3683-50/031/2018-2 от 04.09.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 50:31:0020202:3683-50/031/2018-3 от 04.09.2018

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Объекты аналоги для расчета стоимости жилого дома с занимаемым земельным участком сравнительным подходом

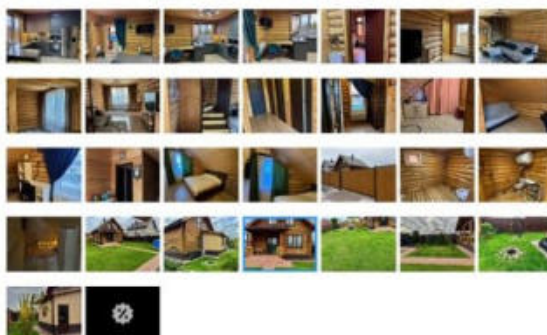
Аналог 1

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_8_sot._4937814687

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

Дом 120 м² на участке 8 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



17 000 000 ₽

141 667 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 197 407 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 717-32-29

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Дворецкая Наталья

Риелтор

На Авито с 2019 года

[Документы проверены](#)

[Экоклад: -35 кг CO₂](#)



6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О доме

Количество комнат: **4**

Площадь дома: **120 м²**

Площадь участка: **8 сот.**

Этажей в доме: **2**

Категория земель: **индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)**

Год постройки: **2021**

Материал стен: **бревно**

Терраса или веранда: **есть**

Санузел: **в доме**

Ремонт: **евро**

Электричество: **есть**

Отопление: **газовое**

Водоснабжение: **центральное**

Газ: **в доме**

Канализация: **центральная**

Интернет и ТВ: **Wi-Fi, телевидение**

Парковка: **парковочное место**

Транспортная доступность: **асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта**

Инфраструктура: **магазин, детский сад, школа**

Способ продажи: **возможна ипотека**

Расстояние от МКАД: **43 км**

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево, территория Чеховские Дачи, Луговая ул., 19
Симферопольское шоссе, 43 км

[Показать карту](#)

17 000 000 Р

141 667 Р за м²

История цены

В ипотеку от 197 407 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 717-32-29

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Дворецкая Наталья

Риелтор

На Авито с 2019 года

[Документы проверены](#)

[Экозащитник](#) -35 кг CO₂



[6 объявлений пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продается дом в традиционном русском стиле, построенный из высококачественной древесины - зимнего бревна северного леса Республики Коми, что гарантирует исключительное качество исполнения, сохранение естественной структуры и долговечность конструкции. Фасад дома оформлен бревнами ручной рубки, разного диаметра, не менее 35 см, что обеспечивает отличную теплоизоляцию и создает особый, аутентичный характер.

Характеристики:

- Площадь: 125м²
- Участок: 8 соток
- Этажность: 2 этажа
- Количество комнат: 4 (3 спальни, гостиная)
- Ванные комнаты: 2

На первом этаже расположены гостиная, ванная комната, гардеробная, современная кухня с выходом на террасу, а также изолированная от основного пространства дома веранда-прихожая.

На втором этаже находятся три спальни, которые обеспечивают комфорт и приватность. Также расположен сан. узел.

На участке в едином стиле выполнена настоящая русская баня площадью 25 м2 с традиционной печью, комнатой отдыха, террасой, полноценной ванной комнатой с необходимыми коммуникациями.

Этот дом станет идеальным выбором для тех, кто ценит экологичность натуральных материалов, комфорт современной жизни и уют традиционного русского жилища.

Локация: Данный дом расположен в охраняемом коттеджном поселке, окруженном лесом, озером, что обеспечивает идеальные условия для спокойной жизни вдали от городской суеты. В шаговой доступности находятся магазины, остановка общественного транспорта и школьного автобуса.

№ 4937814687 - 19 декабря 2025 - 1056 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Здание

Дата обновления информации: 09.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0020202:5613
Дата присвоения кадастрового номера	13.01.2022
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Площадь, кв.м	101.9
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Деревянные
Год завершения строительства	2021

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3248597.39
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	09.04.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:31:0020202:5613-50/143/2022-1 от 13.01.2022
--	--



Земельный участок

Дата обновления информации: 09.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0020202:1325
Дата присвоения кадастрового номера	17.11.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Площадь, кв.м	802
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	992378.76
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	17.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-31/062/2011-082
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50/031-50/031/001/2016-3179/2 от 08.11.2016
--	--

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

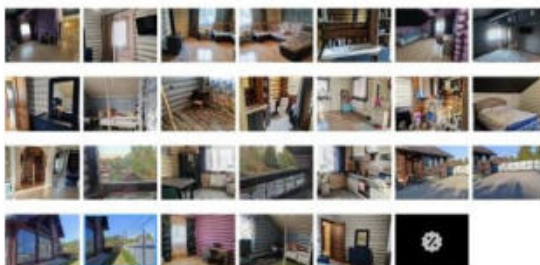
Аналог 2

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_6_sot_4420263331

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

Дом 170 м² на участке 6 сот.

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



17 000 000 Р

100 000 Р за м²
История цены

В ипотеку от 197 407 Р/мес.
[Посмотреть сделки](#)



8 938 222-84-98

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Елена

Частное лицо
На Авито с 2018 года

Экоклад: -40 кг CO₂ [Самозваный](#)



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 170 м²

Площадь участка: 6 сот.

Этажей в доме: 2

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: садовое
некоммерческое товарищество (СНТ)

Год постройки: 2020

Материал стен: бревно

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: электрическое

Водоснабжение: скважина

Газ: нет

Канализация: выгребная яма

Интернет и ТВ: Wi-Fi

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин

Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., г.о. Чехов, СНТ Русские Дали
Симферопольское шоссе, 43 км

[Показать карту](#)

17 000 000 ₽

100 000 ₽ за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 197 407 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Описание

Продам дом для круглогодичного проживания с пропиской, два этажа, заезжай и живи, или поменяю на апартаменты или 1ну комнатную квартиру в Москве. Все интересующие вопросы по телефону

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
17 000 000 ₽	5 100 000 ₽ 30%	20 лет
<input type="range" value="17000000"/>	<input type="range" value="5100000"/>	<input type="range" value="20"/>
500 тыс.₽	100 млн.₽ 20%	5 10 15 20

4 предложения от банков

Платёж от	Ставка от	Доход от
197 407 ₽/мес.	19,49%	303 703 ₽

-0.5% за быстрый выход на сделку
-0.3% для зарплатного клиента

[Смотреть предложения](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

№ 4420263331 - 16 декабря 2025 - 442 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 938 222-84-98

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Елена
Частное лицо
На Авито с 2018 года



[Эковклад: -40 кг CO2](#) [Самозанятый](#)

7 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Здание

Дата обновления информации: 07.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0021202:808
Дата присвоения кадастрового номера	06.07.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Площадь, кв.м	164.8
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Деревянные
Год завершения строительства	2021

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4253269.06
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	30.11.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:31:0021202:808-50/155/2021-1 от 06.07.2021
---	---



Земельный участок

Дата обновления информации: 07.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0020201:41
Дата присвоения кадастрового номера	03.02.2020
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Площадь, кв.м	613
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для садоводства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	630709.57
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	26.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:31:0020201:41-50/143/2021-3 от 10.06.2021
---	--

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Аналог 3

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_122_m_na_uchastke_7_sot._417305079

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

Дом 122 м² на участке 7 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 5
Площадь дома: 122 м²
Площадь участка: 7 сот.
Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2025
Материал стен: брус
Санузел: в доме
Ремонт: евро
Электричество: есть

Отопление: электрическое
Водоснабжение: скважина
Газ: по границе участка
Канализация: септик
Интернет и ТВ: Wi-Fi
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние от МКАД: 43 км

12 990 000 Р

106 475 Р за м²
История цены

В ипотеку от 143 841 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 931 666-72-26

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

А
Частное лицо
На Авито с 2011 года
[Документы проверены](#)
[Экоклад: -25,7 тонн CO₂](#)



39 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Костомарово, Слободская ул.

Описание

СРОЧНО ПРОДАЕТСЯ! Цена до конца ноября ЧИТАЕМ, ПОТОМ ЗВОНИМ!!!
Цена за весь участок 6 соток с домом 120м² !!!
Под господдержку подходит! Симферопольское шоссе 50 км от МКАД!
соседи с двух сторон, подъезд грунтовый !!! Газ!
Без торга!

№ 417305079 · 9 декабря 2025 · 25085 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_122_m_na_uchastke_7_sot._417305079



Здание

Дата обновления информации: 01.10.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0020202:9230
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2025
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, м.о. Чехов, д Костомарово, ул Жемчужная, д. 4
Площадь, кв.м	124.1
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Деревянные
Год завершения строительства	2025

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4121256.46
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	01.10.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:31:0020202:9230-50/133/2025-1 от 19.09.2025
--	--



Земельный участок

Дата обновления информации: 07.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0020202:9112
Дата присвоения кадастрового номера	24.07.2025
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Площадь, кв.м	690
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	707422.50
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.08.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:31:0020202:9112-50/155/2025-3 от 01.08.2025
---	--

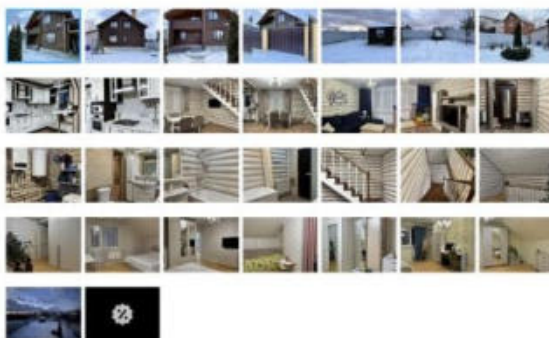
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Аналог 4

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_1405_m_na_uchastke_85_sot._7796606359

Дом 140,5 м² на участке 8,5 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



18 000 000 ₽

128 114 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 209 019 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)



8 967 558-34-86

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ПРО Недвижимость
Агентство
На Авито с 2019 года



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елизавета

О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 140.5 м²

Площадь участка: 8.5 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: личное подсобное хозяйство (ЛПХ)

Год постройки: 2017

Материал стен: бревно

Санузел: в доме

Ремонт: евро

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: скважина

Газ: в доме

Канализация: септик

Парковка: гараж

Транспортная доступность:
асфальтированная дорога, остановка
общественного транспорта

Инфраструктура: магазин

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние от МКАД: 44 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Чепелёво,
Весенняя ул., 2/1
Симферопольское шоссе, 44 км

[Показать карту](#)

18 000 000 ₽

128 114 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 209 019 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Описание

Продается жилой дом, расположенный по адресу: Московская область
городской округ Чехов д. Чепелево ул. Весенняя д.2/1 в 45 км от МКАД по
Симферопольскому шоссе. Идеальное расположение без заезда в город в
непосредственной близости от съезда на М2.

Характеристики дома:

- 1 этаж: бойлерная, ванная комната, кухня-столовая, гостиная
 - 2 этаж: 3 спальни
 - фундамент свайно-ленточный глубиной 0,5 м и железобетонные сваи
глубиной 1,7 м
 - бревенчатый сруб, диаметром 220 мм. Наружное покрытие бревна-масло
Биофа
 - крыша металлочерепица, утепление 200 мм Роквул
 - вода-скважина 48 метров
 - газ центральный
 - электричество 10 квт
 - канализация-септик на 8 человек
 - отопление газовое от котла Будерус 24 квт
- Общая площадь дома 140,5 кв.м., участок 8,5 соток (земли насленных пунктов
для ведения личного подсобного хозяйства), правильной формы, огорожен
забором из профнастила с откатными воротами.
К дому пристроен гараж и навес для автомобиля.
На территории участка сделана дренажная система.
В шаговой доступности продуктовый магазин, остановка общественного
транспорта, прямое сообщение с Москвой, до метро Академика Янгеля 30
минут на автомобиле.
1 взрослый собственник, продажа альтернативная, либо обмен на квартиру в
Москве.
Приезжайте, смотрите, возможно это именно Ваш дом.

8 967 558-34-86

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

ПРО Недвижимость

Агентство

На Авито с 2019 года



5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Елизавета

№ 7796606359 · 15 декабря 2025 · 376 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Здание

Дата обновления информации: 05.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0022203:634
Дата присвоения кадастрового номера	22.03.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Площадь, кв.м	140.5
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Деревянные
Год завершения строительства	2017

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4147500.77
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	30.11.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:31:0022203:634-50/031/2017-1 от 24.05.2017
---	---



Земельный участок

Дата обновления информации: 10.03.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0022203:42
Дата присвоения кадастрового номера	24.05.2007

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Чеховский, СП Стрелиловское, д. Чепелево, ул. Весенняя, уч-к 2/1
Площадь, кв.м	852
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1150344.84
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	26.12.2022

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	50:31:0022203:0042
Условный номер	50-50-31/057/2007-179

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-31/047/2011-018 от 25.10.2011
---	--

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Все категории

Поиск по объявлениям

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

Дом 142 м² на участке 11 сот.

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

18 300 000 Р

128 873 Р за м²

[История цены](#)



28 сентября 2025 18 300 000 Р
+ 1 300 000 Р

27 января 2025 17 000 000 Р
Публикация

0

Следить за ценой

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

продавец
 Агентство
 На Авито с 2013 года



[9 объявлений пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

О доме

Количество комнат: 5
 Площадь дома: 142 м²
 Площадь участка: 11 сот.
 Этажей в доме: 2
 Категория земель: **дачное некоммерческое партнёрство (ДНП)**
 Год постройки: 2023
 Материал стен: **бревно**
 Терраса или веранда: **есть**
 Санузел: **в доме**
 Ремонт: **дизайнерский**

Электричество: **есть**
 Отопление: **электрическое**
 Водоснабжение: **скважина**
 Канализация: **септик**
 Интернет и ТВ: **телевидение**
 Парковка: **парковочное место**
 Транспортная доступность: **асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта**
 Инфраструктура: **магазин, аптека, детский сад, школа**
 Расстояние от МКАД: **44 км**

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, ТСН Лесная
Элегия, 2-й Лесной пер.
Симферопольское шоссе, 44 км

[Показать карту](#)

18 300 000 Р

128 873 Р за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 212 502 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 934 555-72-20

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

продавец

Агентство

На Авито с 2013 года



9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

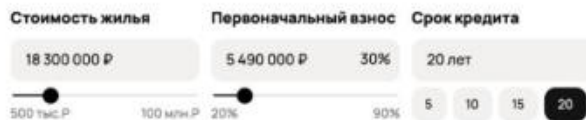
Описание

Продается полностью готовый для круглогодичного проживания уютный дом в ТСН «Лесная Элегия». Дом из оцилиндрованного бревна площадью 142м². Находится в 3 км от города Чехов в окружении леса. Полностью меблированный и оборудован всей необходимой техникой. первый этаж: веранда, прихожая, кухня-гостиная, санузел, две спальни второй этаж: две просторные спальни, коридор, гардеробная Дом зарегистрирован как жилой, возможна прописка. Участок 11,07 соток, огорожен забором, откатные ворота, площадка на 2 авто, мангальная зона. Также на участке гостевой домик 24,6 м (тоже зарегистрирован), беседка, хоз постройка для инвентаря. Соседи проживают круглогодично, рядом вся инфраструктура Чехова. Коммуникации: электричество 15 кВт вода (скважина), планируется газ. Прямая продажа, один взрослый собственник, документы готовы к сделке. Оперативный показ. Рады ответить на все интересующие вопросы.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа



4 предложения от банков

Платёж от	Ставка от	Доход от
212 502 Р/мес.	19,49%	326 927 Р

-0,5% за быстрый выход на сделку
-0,3% для зарплатного клиента

[Смотреть предложения](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

№ 4579391547 - 5 января в 13:48 - 1173 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Здание

Дата обновления информации: 09.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0020301:1023
Дата присвоения кадастрового номера	19.02.2019
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Площадь, кв.м	142
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	-
Материал наружных стен	Деревянные
Год завершения строительства	2018

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4287052.04
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	01.12.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:31:0020301:1023-50/027/2019-1 от 16.03.2019
--	--



Земельный участок

Дата обновления информации: 23.07.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:31:0020301:1688
Дата присвоения кадастрового номера	01.11.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, город Чехов, деревня Репниково, территория Лесная Элегия
Площадь, кв.м	1108
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения садоводства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1048744.16
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:31:0020301:1688-50/143/2021-1 от 01.11.2021
---	--

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Данные используемые при анализе рынка (за исключением объектов, принятых к расчету)
Предложения о продаже земельных участков

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7603444112



3 150 000 Р

315 000 Р за сотку

В ипотеку от 40 053 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Решить задачу

Каско по подписке -50% [Подробнее](#)



8 981 328-38-39

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "РЕАЛ"

Агентство



Надежный партнер

45 объектов в работе

15 лет на рынке

Наталья

Контактное лицо

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево, ДНП Сантория
Симферопольское шоссе, 43 км

[Показать карту](#)

Описание

ПОДХОДИТ под СЕМЕЙНУЮ ипотеку со СТРОИТЕЛЬСТВОМ.

Предлагаю земельный участок 10 соток в ТЧН «Сантория» Чеховский городской округ, Симферопольское шоссе 50 км от МКАД без звезда в г. Чехов.

Элитный, охраняемый коттеджный поселок очень уютный с широкими улицами прекрасно подходит для постоянного проживания с семьей вблизи города и всей необходимой инфраструктурой!

ПРЕИМУЩЕСТВА:

1. Категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства (возможна прописка).
2. Хорошая транспортная развязка, отличные новые дороги, отсутствие пробок при заезде и выезде из поселка. В пешей доступности продуктовый магазин.
3. Участок выровнен, хорошей квадратной формы, сухой, расположен на возвышенности, огорожен с двух сторон забором.
4. Электричество - 15 кВт, центральная вода, канализация и газ по границе участка.
5. Центральное освещение, соседи проживают круглогодично, асфальтированная дорога, зимой чистится.

6. Элитный поселок полностью застроен и облагорожен.
 7. На территории коттеджного поселка расположена детская площадка и зона отдыха.
 8. Вокруг поселка красивая живописная природа: лес, пруд, недалеко есть места, где можно искупаться, порыбачить и активно отдохнуть.
- Транспортное сообщение хорошо развито, остановка общественного транспорта в 3-ех минутах ходьбы. Прямой выезд на Симферопольское ш. без звезда в город. Интервал движения автобусов каждые 40 минут. Рейсы на Москву от мкр. Губернский до м. Авино и м. Лесопарковая. Ж/д станция Чехов в 20-25 мин. езды на общественном транспорте.

Основная инфраструктура в мкр. Губернский и в г. Чехов (5 мин. на транспорте): школы, детские сады, больницы, аптеки, магазины, парикмахерские, кафе и рестораны, торговые центры.

Условия приобретения:

1 взрослый собственник!

Все документы готовы к сделке. Помощь в одобрении ипотеки!

Оперативный показ. Полный пакет документов и сопровождение сделки.

№7603444112 · 20 сентября в 21:11 · 85 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7603444112

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

Участок 6,4 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



2 350 000 ₽

~~2 500 000 ₽~~

367 188 ₽ за сотку
В ипотеку от 36 122 ₽/мес.
[Посмотреть ссылки](#)



8 985 499-87-46

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Людмила

Частное лицо



Об участке

Площадь: 6,4 сот.

Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево
Симферопольское шоссе, 43 км

[Показать карту](#)

Описание

Деревня, взносы отсутствуют. Участок правильной формы, ровный, примерно 20 м на 30 м. Вокруг дома построены, люди живут круглогодично. Заезд посыпан щебёнкой. В 200 метрах строится мини торговый центр. Есть пункты выдачи Озон и Вайлдберриз. Остановка общественного транспорта в 5-8 минутах. д. Ходаево, участок 2212. Категория земель: Земли населённых пунктов для индивидуального жилищного строительства Кадастровый номер 50:31:0020202:6266

Собственник

№ 7214868355 · 13 октября в 00:42 · 380 просмотров (+0 сегодня)






[Пожаловаться](#)

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 300 000 Р
328 571 Р за сотку
В ипотеку от 35 876 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 966 267-02-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Елена Симоченко
Частное лицо

Об участке

Площадь: 7 сот. Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево
Симферопольское шоссе, 43 км [Показать карту](#)

Описание

Продам хороший участок, деревня, ИЖС. Не затопляемый, угловой. Соседи построились, живут круглогодично. Кадастровый номер 50:31:0020202:6291. Участок 2177. Торг. Возможен обмен на дачу по Калужскому, Киевскому шоссе.

№ 7558534399 · 2 октября в 15:32 · 237 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

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

Участок 9 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



3 700 000 ₽

411 111 ₽ за сотку
В ипотеку от 42 756 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Ресторан [Bank 74](#)

Каско по подписке -50% [Подробнее](#)



8 905 771-63-46

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна

Частное лицо



Об участке

Площадь: 9 сот.

Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., г.о. Чехов, д. Ходаево, территория
Чеховские Дачи
Симферопольское шоссе, 43 км

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся участок правильной формы 9 сот, бытовка с электричеством, монолитный армированный фундамент (ИЖС). По Симферопольскому шоссе 56 км до МКАД. Подъезд асфальтирован, в доступности продуктовый магазин, строительный маркет. В 200 метрах от КПП автобусная остановка до Автовокзала Чехова. Разумный торг.

№ 4362908646 · 13 октября в 21:21 · 314 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Участок 9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



3 100 000 Р

344 444 Р за сотку
В ипотеку от 39 808 Р/мес.
Посмотреть скидки

Рейтинг: 5.0/5.0

Каско по подписке -50% Подробнее

8 967 528-67-89

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 9 сот.

Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, КП
Ходаевские дачи, 227
Симферопольское шоссе, 43 км

Показать карту

Агентство недвижимости "Эталон"

Агентство

Надёжный партнёр

40 объектов в работе

10 лет на Авито

Анна

Контактное лицо

Описание

Продается участок площадью 9 соток в коттеджном посёлке «Ходаевские дачи».

Участок имеет правильную форму, он сухой и ровный.

По всей территории проложена асфальтированная дорога, которую зимой регулярно чистят. Территория находится под охраной круглый год. Рядом с участком есть новая детская площадка.

Инфраструктура посёлка хорошо развита: транспортное сообщение удобное, остановка общественного транспорта расположена в пешей доступности. Прямой выезд на Симферопольское шоссе. В двух километрах от участка есть магазины, аптека, пиццерия, пункты выдачи заказов от Wildberries и Ozon.

В десяти минутах езды на транспорте находится город Чехов, где есть вся необходимая инфраструктура: школы, детские сады, торговые центры и больницы.

Звоните нам!

№ 7421120763 - 20 сентября в 13:59 - 91 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

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

Участок 6,3 сот. (ИЖС)

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



2 300 000 Р

365 079 Р за сотку
В ипотеку от 35 876 Р/мес.
[Посмотреть сделки](#)

Реклама [Выйти](#)
Каско по подписке -50% [Подробнее](#)

8 958 762-35-84

[Рассчитать ипотеку](#)

Мухридин
Частное лицо



Об участке

Площадь: 6,3 сот.

Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, КП
Ходаевские дачи, 196
Симферопольское шоссе, 43 км

[Показать карту](#)

Описание

Продаются земельные участки по 6,26 участка, в коттеджном посёлке "ходаевские дачи".

Посёлок новый, отличный заезд, охрана, слагбаум (въезд в посёлок, СТРОГО ПО ПРОПУСКАМ), асфальтированные дороги (внутри посёлка), отличное освещение улиц, чистота, порядок.

Рядом с участком детская площадка и спортивная площадка.

Участок расположен на второй линии.

Рядом грибной лес, озеро.

Остановка рядом с посёлком, до 10 минут пешком.

Школа и садик, 5-10 минут на машине.

Кадастровые номера участков:

50:31:0020202:6912

№ 7556965345 · 12 октября в 16:45 · 98 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

Участок 6,3 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



2 700 000 Р

428 571 Р за сотку

В ипотеку от 37 842 Р/мес.

[Посмотреть сделки](#)

Реклама [Bank.ru](#)

Каско по подписке -50% [Подробнее](#)

8 966 667-63-03

Написать сообщение

» Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 6.3 сот.

Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево
Симферопольское шоссе, 43 км

[Показать карту](#)

Агентство недвижимости "Монолит"

Агентство

Надёжный партнёр



195 объектов в работе



Документы проверены



Кристина

Контактное лицо

Описание

Внимание !!

Продаётся участок в Деревне Ходаево, рядом с городом 📍

Торопитесь купить, цены растут а участков все меньше и меньше ...

Участок ровный, подойдет идеально для постройки вашего будущего дома 🏡

Есть подъезд к участку 🚗

Инфраструктура: все под рукой 📍

До автобусной остановки идти пешком, 1-2 минуты 🚶

Оперативный показ, полное юридическое сопровождение сделки, работаем с 15-ю передовыми банками страны!

№ 7246407384 - 21 сентября в 10:40 · 160 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Обновлено: 2 авг. 10:59 • 23 просмотра, нет закладок, 0 уведомлений

Только на Циан

Продается участок, 9 сот.

Московская область, Чехов муниципальный округ, Ходяковские дачи коттеджный поселок. На карте
А Симферопольское шоссе 55 км от МКАД А Варшавское шоссе 57 км от МКАД

Пожалуйста



11 фото



Площадь участка
9 сот.

Статус участка
ИНКС

ДЕШЕВЛЕ, ЧЕМ У прямого продавца!!! Не упустите свой шанс.

Продается земельный участок общей площадью 9 соток, расположенный в КП Ходяковские дачи в 43 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.

Категория: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства

Хорошее расположение участка позволяет добраться до него без заезда в город Чехов. Хорошая инфраструктура, магазины, супермаркет, стройдворы в шаговой доступности.

Круглогодичное проживание большинства собственников, охрана на въезде, хорошие подъездные пути, дорога чистится зимой, активно застраивающийся коттеджный поселок-здесь это про то место, где у вас будет построен дом.

Участок правильной формы, подключено электричество 15 кВт, можно сразу приступить к застройке.

Кадастровый номер по запросу. Звонить с 10-00 до 20-00 ежедневно, кроме воскресенья.

О доме

Площадь

900 м²

Об участке

Площадь

9 сот.

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

<https://www.cian.ru/sale/suburban/322523701/>

2 400 000 Р



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 325 000 Р



Цена за сотку

266 667 Р/сот.

+7 985 528-38-90

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

👤 Участок отвечает на сообщения



РИЕЛТОР

Елизавета Петренко

🟢 Сертификат

★ 4.7 · 12

ЖК «Мангазея на Тульской»

Воплощение идеального комфорта вблизи набережной Москвы-реки и уютных переулков Даниловского р-на



Циан ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 21.1%

Только на Циан

Продается участок, 7,4 сот.

Московская область, Чехов муниципальный округ, Ходяковский дачный поселок. На карте
 М Симферопольское шоссе М Варшавское шоссе 57 км от МКАД

Показать



Площадь участка
7,4 сот.

Продается готовый к застройке земельный участок 7,4 сотки правильной формы в КП "Ходяковский дачный ст." в д. Ходяково. Главное преимущество данного участка и отличие от других - наличие всех необходимых коммуникаций: электричество 15 кВт подведено, уже есть скважина, газ в ближайшей перспективе. Асфальтированный подъезд до самого участка, охраняемая территория. Удобное расположение: 56 км от МКАД по скоростному Симферопольскому шоссе. Всего в пяти минутах езды на автомобиле г. Чехов со всей инфраструктурой. Рядом с поселком в легкой доступности лес и водоем. Документы готовы к сделке!

Агент: Плеханов Станислав. Лот: 101241

Сканировать

Об участке

Площадь 7,4 сот.

Коммуникации и удобства

Водоснабжение	Скважина
Электричество	Есть
Газ	Нет

3 000 000 Р

История цены

11 окт 2025	3 000 000 Р	+ 200 000 Р
10 окт 2025	3 200 000 Р	

Цена за сотку 405-405 Р/сот.

+7 931 546-11-28

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Агент недвижимости - Чехов
 Сertificat

Дом на набережной INSIDER

Видовые апартаменты бизнес-класса на набережной Москва-реки с премиальной отделкой от 11,8 млн руб!



Циан.ипотека

Один запрос в 5 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 21,1%

<https://www.cian.ru/sale/suburban/321702436/>

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Частный земельный участок > Участок для ИЖС > Временная жилая > Симферопольское шоссе
Общая площадь: 1028 м² > 172 сотки, 3 участка, 39 комнат

Только на Циан

Продается участок, 9,1 сот.

Московская область, Чехов муниципальный округ, Ходяковское дачное товарищество, 74 № участка
А Симферопольское шоссе А Варшавское шоссе 58 км от МКАД

Показать



Площадь участка
9,1 сот.

Земельный участок ИЖС 9,1соток, сухой, правильной прямоугольной формы в КП Ходяковское дачное товарищество.
Выезд на охраняемую территорию через КПП, по асфальтированной дороге. Подъезд к участку отсыпан щебнем.
Электричество 15Квт по границе, газ по границе.
Из особенностей: лес, водоем, автобусная остановка, продуктовый магазин в шаговой доступности от поселка, вся инфраструктура в городе Чехов.
58 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.
Подходит под семейную ипотеку.
Агент: Савинова Татьяна. Лот: 108259

Свернуть

2 980 000 Р

История цены

9 июн 2025
3 июн 2025
2 июн 2025
26 мая 2025
12 мая 2025
15 мар 2025

2 980 000 Р +20 000 Р
3 000 000 Р +30 000 Р
3 050 000 Р +50 000 Р
3 100 000 Р +50 000 Р
3 150 000 Р +50 000 Р
3 200 000 Р

327 473 Р/сот.

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, пожалуйста, напишите

Написать

История цен по сообщению



Агентство недвижимости
Агентство недвижимости - Чехов
Свяжитесь

СберСити

Новый смарт-район на западе Москвы. 4 класса жилья на выбор. Комфортная жизнь в технологичной среде



Циан ипотека

Срок от 3 до 8 лет
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 21.1%

<https://www.cian.ru/sale/suburban/314969821/>

Недвижимость в Москве · Продажа · Продажа земельных участков в Московской области · Чехов муниципальный округ · д. Большое Петровское · Воинское шоссе

Общая площадь: 8 сот., 12 сот. · 17 сотен, 2 застройки, 42 уникальных

Только на Циан

Продается участок, 6 сот.

Московская область, Чехов муниципальный округ, Большое Петровское деревня [На карте](#)

А. Симферопольское шоссе: 56 км от МКАД, Л. Варшавское шоссе: 58 км от МКАД

[Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



4 фото



Площадь участка
6 сот.

Статус участка
ИЖС

Участки в поселке Покров Парк — сочетание природы, комфорта и безопасности

СПОКОЙСТВИЕ И ПРИРОДА РЯДОМ С ГОРОДОМ
УДОБНЫЙ ДОЕЗД, ВСЕГО 50 МИНУТ ОТ МКАД
СОВРЕМЕННЫЕ КОММУНИКАЦИИ, 15 кВт и ВОЗМОЖНОСТЬ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ГАЗА

Предлагаем:
Участки от 6 соток
ИЖС — можно прописаться
Без подвода — стройте по своему проекту
Электричество 15 кВт
Доступен магистральный газ
Огороженная территория, заглабуан

Детская и спортивные площадки

Инфраструктура рядом:
Магазины Магнит и Динко — в шаговой доступности
Школа, детсад, аптека, больницы — в радиусе 5 км
Автобусная остановка рядом

Для жизни и отдыха:
Лес рядом — для прогулок, спорта, тишины
Рек. Березовка — рыбалка, пикники, купание
Удобная гостевая парковка на территории

Участки — выгодное вложение
Цены растут, район развивается, отличная ликвидность

1 800 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 746 000 ₽

Цена за сотку 300 000 ₽/сот.

+7 983 078-39-71

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить жалобу, нажмите кат

Написать

🔔 Быстро отвечает на сообщения

РАБОТОДАТЕЛЬ
Дарья Задорожная
Сотрудник

ЖК «Архитектор» от ФСК
Готовый премиум от 390 тыс. руб. кв. м

фск



Об участке

Площадь: 6 сот. Электричество: Есть

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство Газ: Магистральный по границе

Коммуникации и удобства

<https://www.cian.ru/sale/suburban/320897746/>

Предложения о продаже индивидуальных жилых домов

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_10_sot_7367401301

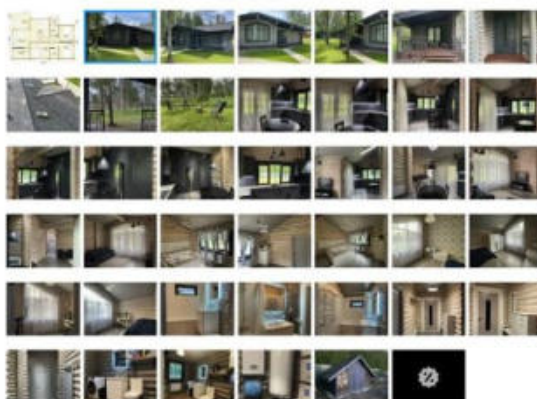
Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 120 м² на участке 10 сот.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



22 000 000 ₽

183 333 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 255 468 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 710-26-96

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Григорий

Частное лицо

На Авито с 2017 года

[Документы проверены](#)



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 120 м²

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: **садовое некоммерческое товарищество (СНТ)**

Год постройки: 2021

Материал стен: **бревно**

Терраса или веранда: **есть**

Санузел: **в доме**

Ремонт: **дизайнерский**

Электричество: **есть**

Отопление: **электрическое**

Водоснабжение: **скважина**

Газ: **нет**

Канализация: **станция биоочистки**

Интернет и ТВ: **Wi-Fi, телевидение**

Парковка: **парковочное место**

Транспортная доступность: **асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция**

Инфраструктура: **магазин, аптека, детский сад, школа**

Расстояние от МКАД: **44 км**

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, ТСН Лесная
Элегия, Лесная ул.
Симферопольское шоссе, 44 км

[Показать карту](#)

22 000 000 Р

183 333 Р за м²

История цены

В ипотеку от 255 468 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 710-26-96

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Григорий
Частное лицо
На Авито с 2017 года



[Документы проверены](#)

[2 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Дом для тех, кто ценит качество и природу.

Продаётся тёплый, уютный дом из оцилиндрованного бревна (диаметр 220 мм) – на угловом, прилесном участке 10 соток.

Площадь дома – 120 м². Строил для себя, не экономя ни на материалах, ни на работах.

- ✓ Полностью готов к проживанию – остаётся мебель и вся европейская техника.
- ✓ Качественная внутренняя и внешняя отделка – дерево, камень, надёжные покрытия.
- ✓ Чистый воздух, тишина и лес в шаговой доступности.
- ✓ Есть фото всего процесса строительства – прозрачность от фундамента до отделки.

Этот дом – не «объект недвижимости», а настоящее место силы. Заезжайте и живите с первого дня.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#) [От платежа](#)

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
22 000 000 Р	6 600 000 Р 30%	20 лет
<input type="range"/>	<input type="range"/>	<input type="range"/>
500 тыс. Р	100 млн. Р 20%	5 10 15 20

4 предложения от банков

Платёж от	Ставка от	Доход от
255 468 Р/мес.	19,49%	393 027 Р

-0.5% за быстрый выход на сделку
-0.3% для зарплатного клиента

[Смотреть предложения](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

№ 7367401301 · 27 декабря 2025 · 8488 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

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

Дом 125 м² на участке 7 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



10 450 000 Р

83 600 Р за м²

📄 История цены

3 декабря 2025 10 450 000 Р
Публикация

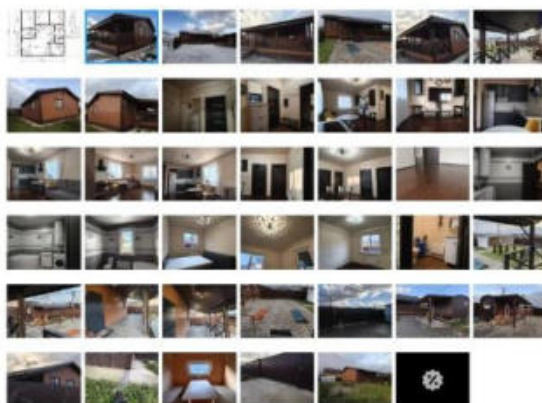
Следить за ценой

2

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо

На Авито с 2021 года

Завершено 64 объявления

Документы проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 125 м²

Площадь участка: 7 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 2023

Материал стен: брус

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: дизайнерский

Электричество: есть

Отопление: электрическое

Водоснабжение: скважина

Газ: по границе участка

Канализация: септик

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Покров,
Радужная ул.
Симферопольское шоссе, 43 км

[Показать карту](#)

10 450 000 ₽

83 600 ₽ за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 115 715 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Описание

В продаже одноэтажный с удобной планировкой дом.

Для тех, кто хочет захватить и сразу отдохнуть!!!

Дом очень теплый, расход э/э в зимний период до 6т.р/мес.

Дом находится в деревне без вносов, рядом глубокий хвойный лес.

Дом продается с мебелью: современный кухонный гарнитур с бытовой техникой, диван, TV- все что видите на фото - все продается с домом.

Четыре комнаты без мебели!

Вокруг дома сделана отмостка из бетона, дренаж по периметру дома- вода уходит за участок.

На участке баня-бочка, печь дровяная, летний домик.

1/4 участка выложена брусчаткой, в том числе место для бассейна, заезд забетонированный, по периметру забор с автоматическими воротами.

Дорога до дома хорошая, улица освещается.

От дома до города Чехов 3 км. (школы, детские садики, поликлиники, большой городской парк с детскими площадками), рядом магазины, рынки.

Дом оформленный, документы готовы, обременений нет!!!

После просмотра в этот же день при бронировании, возможна скидка!!!

1 собственник.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#)

[От платежа](#)

8 981 333-25-42

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Наталья

Частное лицо

На Авито с 2021 года

Завершено 64 объявления

[Документы проверены](#)

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



№ 7751974076 - 2 января в 21:34 - 2664 просмотра (+63 сегодня)

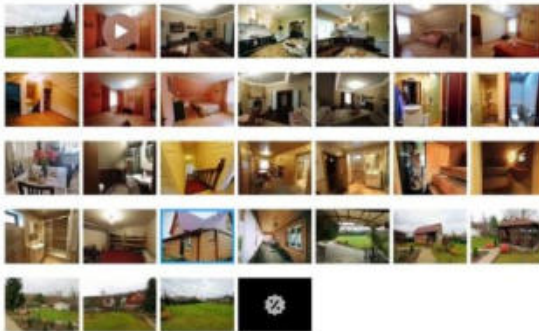
[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_125_m_na_uchastke_7_sot_7751974076

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

Коттедж 140 м² на участке 24 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



19 995 000 ₽

142 821 ₽ за м²

📄 История цены

В ипотеку от 232 185 ₽/мес.
Посмотреть скидки



8 958 742-38-97

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

СнеховLand

Агентство

На Авито с 2017 года

Завершено 1866 объявлений

Надёжный партнёр Реквизиты проверены
и Помогаю



71 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Валерий Александрович

О коттедже

Количество комнат: 4
Площадь дома: 140 м²
Площадь участка: 24 сот.
Этажей в доме: 2
Для отдыха: баня или сауна
Категория земель: садовое некоммерческое товарищество (СНТ)
Год постройки: 2016
Материал стен: бревно
Терраса или веранда: есть
Санузел: в доме
Ремонт: евро
Электричество: есть

Отопление: электрическое, жидкотопливный котёл, печь, камин
Водоснабжение: скважина
Газ: по границе участка
Канализация: септик
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Парковка: парковочное место
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Способ продажи: возможна ипотека
Расстояние от МКАД: 44 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, СНТ
Водолей-2
Симферопольское шоссе, 44 км

[Показать карту](#)

19 995 000 Р

142 821 Р за м²

История цены

В ипотеку от 232 185 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Описание

Продается уютный двухэтажный бревенчатый дом общей площадью 140 кв. м. в СНТ "Водолей 2" в районе д. Репниково, г.о. Чехов.

Дом зарегистрирован, Жилой.

Идеален для тех, кто ценит комфорт за городом и единение с природой.

Просторное жилье. Два этажа с продуманной планировкой. Первый этаж: Веранда, холл, прихожая, кухня - столовая, гостиная с камином, с/узел, котельная. Второй этаж: холл, две комнаты с гардеробными. Цокольный этаж.

Коммуникации: электричество 15 кВт., водопровод, канализация, автономное отопление, печь - камин. Оптоволоконный интернет, телевидение.

Бревенчатая баня. Хозяйственные постройки. Беседка с зоной отдыха и барбекю.

Земельный участок 24 сотки. Огорожен. На участке плодовые деревья, кустарник.

Один собственник. Юридическое сопровождение. Документы готовы к сделке.

СНТ охраняется, на въезде автоматические ворота.

Звоните! Обсудим детали, покажем участок, поможем с оформлением!

8 958 742-38-97

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ChexovLand

Агентство

На Авито с 2017 года

Завершено 1866 объявлений

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Помогаю

71 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Валерий Александрович

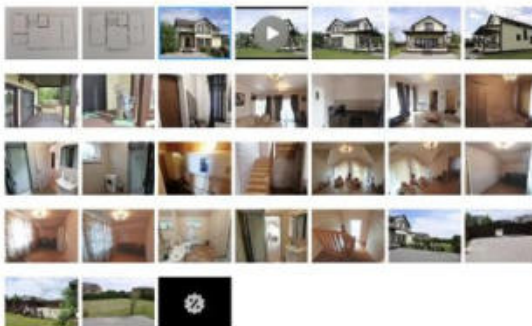
№ 7805351892 - 25 декабря 2025 - 48 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_140_m_na_uchastke_24_sot_7805351892

Дом 129 м² на участке 17 сот.

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



15 290 000 Р

118 527 Р за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 177 550 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 981 327-50-70

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

АН Загородный Мир

Агентство

На Авито с 2013 года

[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Загородный Мир

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 129 м²

Площадь участка: 17 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: сэндвич-панели

Ремонт: евро

Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево,
ДНП Сантория, 53

Описание

Лот 69039. Симферопольское, 56 км. от МКАД, Чехов. Ходаево. Красивый дом площадью 129 кв.м с отделкой «под ключ» для постоянного проживания в охраняемом коттеджном поселке "Республика Сантория".

Построенный по каркасной технологии, дом утеплен и внешне отделан блокхаусом. У дома кровля – мягкая черепица, окна – стеклопакеты, фундамент – ленточный монолит. В доме уютная гостиная с выходом на террасу 15 кв.м, оборудованная кухня-столовая, прихожая, 3 спальни, 2 с/у, бойлерная. Чистый и светлый дом полностью меблирован, оборудован всей необходимой техникой.

Участок 17 соток ИЖС: выполнены ландшафтные работы, газон, растут плодовые и декоративные деревья. Участок огорожен забором из проветриваемого металлопрофиля, вдоль всего периметра которого посажены туи, создавая великолепный "живой" забор. С фасадной стороны дома, а также при выходе с террасы плиткой выложены площадки для парковки автомобилей и для зоны барбекю. Хозблок.

Коммуникации: электричество 15 кВт (отопление от электрокотла), центральное водоснабжение и канализация. Возможно подведение магистрального газа.

Отличное транспортное сообщение с Москвой и Чеховым. Недалеко вся необходимая для жизни инфраструктура (школа, детский сад, сетевые магазины и т.д.). На территории посёлка расположены 2 детские площадки, теннисный корт, футбольное поле, магазин. Солидное окружение. На праздники организуются семейные мероприятия для жителей поселка.

Рядом лес и Петровский пруд.

Полная сумма в ДКП. Безопасность сделки обеспечена высокими стандартами Гильдии Риэлторов Москвы. Все сделки застрахованы АО "АльфаСтрахование"

№ 7512978047 - 5 января в 20:36 - 293 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

15 290 000 Р

118 527 Р за м²

История цены

В ипотеку от 177 550 Р/мес.

Посмотреть скидки



8 981 327-50-70

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

АН Загородный Мир

Агентство

На Авито с 2013 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Загородный Мир

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_129_m_na_uchastke_17_sot._7512978047

АрхивОценщика.рф

Дом 129 м² на участке 17 сот.

Адрес	Московская обл., муниципальный округ Чехов, д. Ходаево, ДНП Сантория, 53		
Координаты объекта	("m":55.21427;"l":37.395302)		
Характеристики объекта			
Площадь участка(м²)	1700	Этажность	2
Дополнительно			
Дата объявления	06.11.2025	О предложении	
Дата предложения	08.11.2025	Тип предложения	продажа
Категория	дом	Статус земли	индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Источник	Авито	Пользователь	Загородный Мир
ID на источнике	7512978047		
URL	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/doma_dachi_kottedzhi/dom_129_m_na_uchastke_17_sot._7512978047		

Площадь: 129 кв.м **Цена: 15 290 000Р /118 527Р кв. м**

[Посмотреть описание](#)

(Лот 69039. Симферопольское, 56 км от МКАД, Чехов. Ходаево. Красивый дом площадью 129 кв.м. с отделкой «под ключ» для постоянного проживания в охраняемом коттеджном поселке "Республика Сантория". Построенный по каркасной технологии, дом утеплен и внешне отделан блокхаусом. У дома кровля – мягкая черепица, окна – стеклопакеты, фундамент – ленточный монолит. В доме уютная гостиная с выходом на террасу 15 кв.м., оборудованная кухня-столовая, прихожая, 3 спальни, 2 с/у, бойлерная. Чистый и светлый дом полностью меблирован, оборудован всей необходимой техникой. Участок 17 соток ИЖС: выполнены ландшафтные работы, газон, растут плодовые и декоративные деревья. Участок огорожен забором из проветриваемого металлопрофиля, вдоль всего периметра которого посажены туи, создавая великолепный "живой" забор. С фасадной стороны дома, а также при выходе с террасы плиткой выложены площадки для парковки автомобилей и для зоны барбекю. Хозблок. Коммуникации: электричество 15 кВт (отопление от электрокотла), центральное водоснабжение и канализация. Возможно подведение магистрального газа. Отличное транспортное сообщение с Москвой и Чеховым. Недалеко вся необходимая для жизни инфраструктура (школа, детский сад, сетевые магазины и т.д.). На территории посёлка расположены 2 детские площадки, теннисный корт, футбольное поле, магазин. Солидное окружение. На праздники организуются семейные мероприятия для жителей поселка. Рядом лес и Петровский пруд. Безопасность сделки обеспечена высокими стандартами Гильдии Риэлторов Москвы. Все сделки застрахованы АО "АльфаСтрахование"



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕФР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«07» декабря 2015г.
Дата выдачи свидетельства

№006
Номер свидетельства

Специалист-оценщик

КИПРИЯНОВА ЮЛИЯ ВЛАДИМИРОВНА

Свердловская область, г. Екатеринбург
Паспорт 65 15 №149141 выдан ОУФМС России по Свердловской обл.
в Железнодорожном р-не гор. Екатеринбурга 03.12.2015г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер - 130151
от 12 декабря 2011г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 846141

Настоящий диплом выдан

Юлии Владимировне

в том, что она(а) с *10 марта 2011 г.* по *01 октября 2011 г.*

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)

ФГБОУ ВПО, Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина, по программе "Оценки стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от *14 января 2011 г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Юлии Владимировне*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

статистических предприятий (бизнеса)



Юлия Владимировна
(подпись)

Город Екатеринбург (область)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 037817-1

« 03 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Киприяновой Юлии Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 24 г. № 351

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » июня 20 27 г.

ИО-ОЦЕН. Минна 2011. - 4-13. № 02



ПОЛИС № 1525 PL 0002
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Тюмень

«13» января 2025 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице Директора Тюменского филиала Семеновой Ольги Ивановны, действующего на основании доверенности № Ф-143/24 от 18.03.2024 г., с одной стороны, и

Киприянова Юлия Владимировна (25.05.1987 г.р., Паспорт: 6515 № 149141 выдан ОУФМС России по Свердловской области в Железнодорожном районе гор. Екатеринбурга 03.12.2015 г., код подразделения 660-002; адрес регистрации: г. Тюмень, ул. Мельникайте, дом 36 корп. 1, кв. 143), именуемый в дальнейшем "Страхователь", с другой стороны (далее вместе - Стороны), на основании Заявления на страхование от "09" января 2025 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее - Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом СРО «Свободный оценочный департамент».
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил. 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «15» января 2025 года и действует до 24 часов 00 минут «14» января 2026 года. Если к установленному договором страхования сроку страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 10.1 настоящего Полиса.
5. Страховая сумма (агрегатная)	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
6. Лимиты ответственности	Не установлены.
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты: Единовременный взнос:	4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек. Страховая премия уплачивается путем одновременного перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика до «14» января 2025 года. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о происшедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/sogaz/about/ffilials/ 8.1. Документы, предоставленные в соответствии с п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 8.1.1 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (п.п. 12.1.1 – 12.1.12 Правил) сообщить Страхователю (Выгодоприобретателю) о неполноте предоставленных документов и необходимости

Страховщик

Семенова О.И.

Страхователь

Киприянова Ю.В.