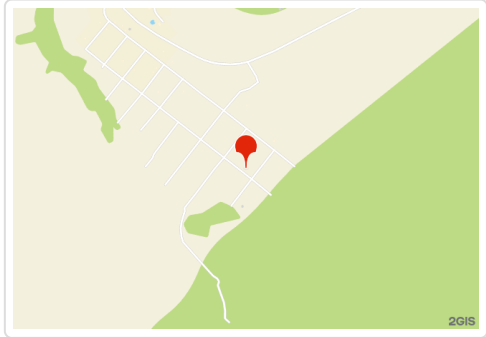




## Заключение о стоимости имущества № [2-251002-2270957](#) от 02.10.2025

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Тип объекта	земельный участок
Адрес	РОССИЯ, Московская область, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:18:0050406, Можайский, бн
Земельный участок	1 841 м <sup>2</sup> • кад. № 50:18:0050406:240 • категория/ВРИ – ЗСН/ЛПХ • кад. стоимость 862 987,16 ₽
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	
• ООО "Мобильный оценщик" (ОГРН 1077847398419 от 15.05.2007) • 109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4 • Оценщик: <b>Виноградов Антон Николаевич</b> • Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», номер в реестре членов СРОО – 559 • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039492-1 от 24.06.2024	

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ


РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	
Заказчик	ПАО Сбербанк
Номер заявки	I23897915
Дата, на которую определялась стоимость	02.10.2025
Рыночная стоимость	<b>408 000 ₽</b> 222 ₽/м <sup>2</sup>



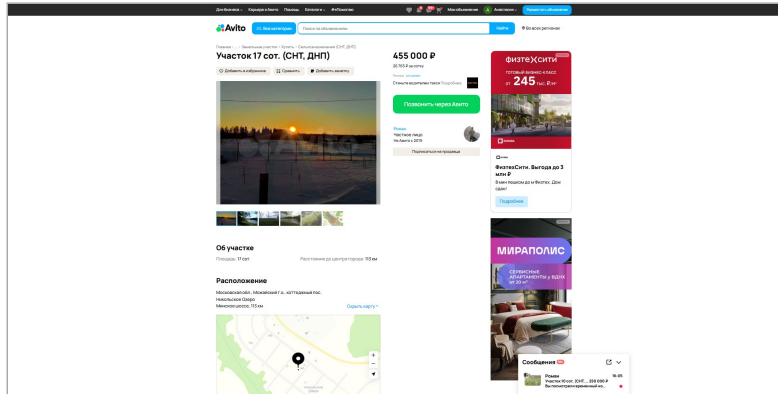
  
/ Виноградов А.Н. /

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

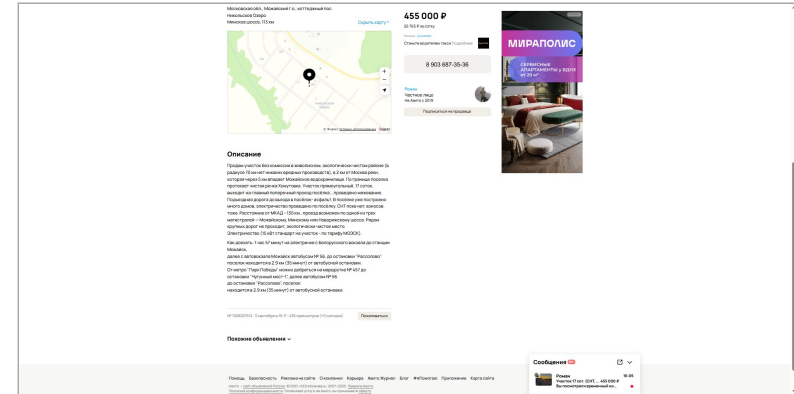
№	Тип	Земельный участок	Дом	Коммуникации	Цена, ₽	Скоррект. цена, ₽	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на S, %	Корр. на материал, %	Корр. на сост. зд., %	Корр. на комм., %	Корр. на хоз., %	Корр. на благоустр., %	Корр. на отделку, %	Доп. кор-ка, %	Корр. обесп. з/у, ₽/м <sup>2</sup>
1	<p><b>Ссылка:</b>  <a href="https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_snt_dnp_1928251512">https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_snt_dnp_1928251512</a></p>			<p><b>Адрес:</b>                      Московская обл., Можайский г.о., коттеджный пос. Никольское Озеро</p>			<p>Продам участок без комиссии в живописном, экологически чистом районе (в радиусе 70 км нет никаких вредных производств), в 2 км от Москва реки, которая через 5 км впадает Можайское водохранилище. По границе поселка протекает чистая речка Хомутовка. Участок прямоугольный, 17 соток, выходит на главный поперечный проезд посёлка, , проведено межевание. Подъездная дорога до въезда в посёлок- асфальт. В посёлке уже построено много домов, электричество проведено по посёлку. СНТ пока нет, взносов тоже. Расстояние от МКАД - 130 км., проезд возможен по одной из трех магистралей – Можайскому, Минскому или Новорижскому шоссе. Рядом крупных дорог не проходит, экологически чистое место. Электричество (15 кВт стандарт на участок - по тарифу МОЭСК).Как доехать: 1 час 57 минут на электричке с Белорусского вокзала до станции Можайск, далее с автовокзала Можайск автобусом № 56, до остановки "Расолово" поселок находится в 2.9 км (35 минут) от автобусной остановки. От метро "Парк Победы" можно добраться на маршрутке № 457 до остановки "Чугунный мост-1", далее автобусом № 56 до остановки "Расолово", поселок находится в 2.9 км (35 минут) от автобусной остановки.</p>										
	земельный участок	1 700 м <sup>2</sup> • назначение – ЗСН/ЛПХ	материал не указан		455 000	242	-8,7	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0
2	<p><b>Ссылка:</b>  <a href="https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_710006069">https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_710006069</a></p>			<p><b>Адрес:</b>                      Московская обл., Можайский г.о., коттеджный пос. Никольское Озеро</p>			<p>Продам участок 10 соток в живописном, экологически чистом районе (в радиусе 50 км нет никаких вредных производств), в 2 км от Москва реки, которая через 5 км впадает в Можайское водохранилище. Можно приобрести такой же соседний участок. По границе поселка протекает чистая речка Хомутовка, можно в ней купаться. Участок прямоугольный, второй такой же и прилегает большей стороной прямоугольника, с уклоном к речке, весной сохнет за два дня. Проведено межевание, границы не вынесены.. СНТ нет и взносов нет. Подъездная дорога до въезда - асфальт. В посёлке уже построено много домов, электричество проведено по посёлку. Расстояние от МКАД по дороге - 130 км., проезд возможен по одной из трех магистралей – Можайскому, Минскому или Новорижскому шоссе.Рядом крупных дорог не проходит, экологически чистое место.Электричество можно подключить (15 кВт на участок по тарифам МОЭСК).Как доехать: 1 час 57 минут на электричке с Белорусского вокзала до станции Можайск,далее с автовокзала Можайск автобусом № 56, до остановки "Расолово"поселок находится в 2.9 км (35 минут) от автобусной остановки.От метро "Парк Победы" можно добраться на маршрутке № 457 доостановки "Чугунный мост-1", далее автобусом № 56до остановки "Расолово", поселокнаходится в 2.9 км (35 минут) от автобусной остановки. Разумный торг.</p>										
	земельный участок	1 000 м <sup>2</sup> • назначение – ЗСН/ЛПХ	материал не указан		250 000	208	-8,7	0	-9	0	0	0	0	0	0	0	0
3	<p><b>Ссылка:</b>  <a href="https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_7593915372">https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_7593915372</a></p>			<p><b>Адрес:</b>                      Московская обл., Можайский муниципальный округ, д. Никольское, 38</p>			<p>В рамках процедуры банкротства должника с торгов реализуется земельный участок площадью 1222 кв. м по адресу:Московская область, Можайский р-н. кадастровый номер участка 50:18:0050406:985 категория земель</p>										

№	Тип	Земельный участок	Дом	Коммуникации	Цена, ₽	Скоррект. цена, ₽	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на S, %	Корр. на материал, %	Корр. на сост. зд., %	Корр. на комм., %	Корр. на хоз., %	Корр. на благоустр., %	Корр. на отделку, %	Доп. кор-ка, %	Корр. обесп. з/у, ₽/м²	
																		<p>ь: земли сельскохозяйственного назначения вид разрешенного использования: для дачного строительства координаты: 55.66740112, 35.57860795 Прием заявок на ЭТП «АЛЬФАЛОТ», задаток 10% от начальной цены.Помощь от Сбербанка - Агентский сервис по участию на торгах. Агент за Вас оформит документы, подаст заявку и примет участие на торгах.Подробнее о способах оформления сделки, стоимости и приобретения имущества Вы можете узнать по номеру телефона, указанному в объявлении, в будние дни с 09:00 до 18:00 (по времени МСК, GMT+3), также на сайте активов Банка Portal-DA. Объект реализуется на Портале DA по адресу <a href="http://portal-da.ru/objects/645402-zemlya-s-h-naznacheniya-12-sotok-v-kp-nikolskoe-ozero?utm_campaign=avito&amp;utm_content=645402&amp;utm_medium=referral&amp;utm_source=feed">http://portal-da.ru/objects/645402-zemlya-s-h-naznacheniya-12-sotok-v-kp-nikolskoe-ozero?utm_campaign=avito&amp;utm_content=645402&amp;utm_medium=referral&amp;utm_source=feed</a></p>
	земельный участок	1 222 м² • назначение – ЗСН/ЛПХ	материал не указан		317 000	223	-8,7	0	-6	0	0	0	0	0	0	0	0	
4																		<p>Продам участок в КП Никольское озеро. Межевание проведено. Дорога до поселка асфальтированная, в поселке -щебенка- проехать можно в любое время года даже с низкой подвеской. Участок крайний - по границе по росль черемухи с оврагом и ручьем. На участке есть несколько кустов калины. Электричество - по границе, подключение происходит через Мособлэнерго в установленном порядке - столб на границе участка (дополнительно тянуть кабели, ставить столбы и т.п. не нужно). Соседи не конфликтные. Рядом Москва река - тихая заводь для купания (минут 20 пешком или 5 минут на машине),примерно в таком же удалении, но в другую сторону большой пруд . До пляжа на Можайском море на машине 15-20 минут. В Почечье (на машине минут 7) есть Пятёрочка, овощной, продуктовые и хозяйственный магазины, аптека, пункты выдачи Озон и Вайлдберриз. Рядом грибной лес. В деревне Никольское напротив КП в следующем году обещают провести газ.</p>
	земельный участок	2 990 м² • назначение – ЗСН/ЛПХ	материал не указан		650 000	214	-8,7	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	

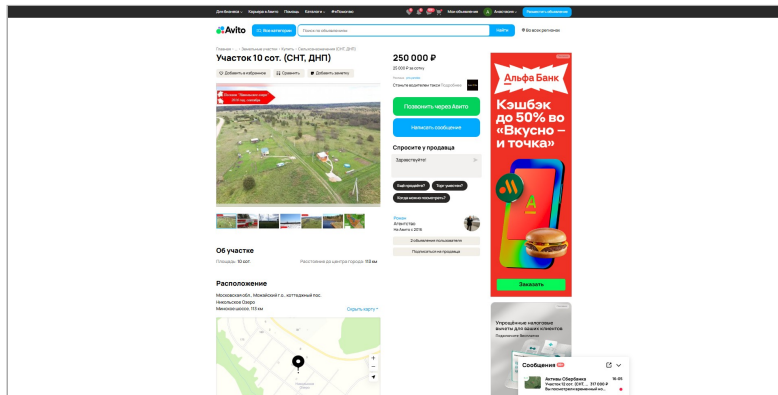
## Приложение 2. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости



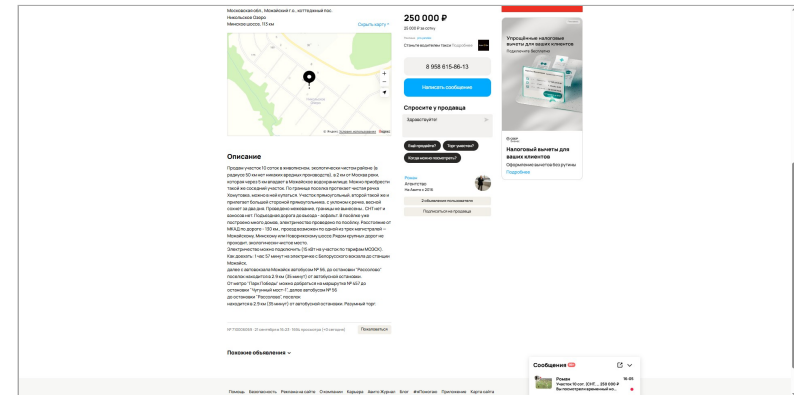
[1] [https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye\\_u...stki/uchastok\\_17\\_sot\\_snt\\_dnp\\_192825152](https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye_u...stki/uchastok_17_sot_snt_dnp_192825152)



[1] [https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye\\_u...stki/uchastok\\_17\\_sot\\_snt\\_dnp\\_192825152](https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye_u...stki/uchastok_17_sot_snt_dnp_192825152)



[2] [https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye\\_u...astki/uchastok\\_10\\_sot\\_snt\\_dnp\\_710006069](https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye_u...astki/uchastok_10_sot_snt_dnp_710006069)



[2] [https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye\\_u...astki/uchastok\\_10\\_sot\\_snt\\_dnp\\_710006069](https://www.avito.ru/uvarovka/zemelnye_u...astki/uchastok_10_sot_snt_dnp_710006069)

