



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ВТБ150976/26ЖД

рыночной стоимости и ликвидационной стоимости
жилого дома, расположенного по адресу: Российская
Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский,
пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, д. 9

Дата оценки: 15 июля 2026 г.

Дата составления отчета: 16 июля 2026 г.

Заказчик: БАНК ВТБ (ПАО)

Исполнитель: ООО «Московская служба экспертизы и оценки»

г. Москва

2026 г.

14



МОСКОВСКАЯ СЛУЖБА ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ

vtb@kvartira-24.com

kvartira-24.com

+7 (495) 212-05-77

109548, г. Москва, ул. Шосейная, д. 1, корп. 1, офис 229

«16» июля 2026 г.

Уважаемый Александр Алексеевич!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №2025/06/41554/50434409-1 от 15.07.2025 г., Оценщик ООО «Московская служба экспертизы и оценки» произвел оценку рыночной стоимости и ликвидационной стоимости жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, д. 9, по состоянию на 15.07.2026 г., для реализации предмета залога в процедуре банкротства.

Результаты анализа имеющейся информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость и ликвидационная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 15.07.2026 г., с учетом определенных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. ¹	Ликвидационная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общей площадью 236 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, з/у 9, кадастровый номер: 50:20:0070227:727	3 554 000	2 701 000
Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 172,8 кв.м, этажность 2, в том числе подземных 0, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, д. 9, кадастровый номер: 50:20:0071307:105	25 151 000	19 869 000
ИТОГО	28 705 000	22 570 000

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; общего федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», общего федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», общего федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», общего федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», общего федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», общего федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 с изменениями на 14.04.2022, а также Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Деловой Союз Оценщиков».

С уважением,
Генеральный директор ООО «МСЭО»

Русаков П.В.

¹ НДС возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ. В любом случае, если у собственника объекта оценки возникает обязанность уплаты НДС, рыночная стоимость должна быть приведена включающей в себя НДС

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задача на оценку.....	6
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	9
1.4. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	11
1.5. Особые допущения.....	11
1.6. Иные существенные ограничения.....	12
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	13
1.8. Основные термины и определения.....	15
1.9. Описание последовательности проведения оценки.....	17
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.1. Перечень использованных при проведении оценки данных.....	17
2.2. Общие сведения об объекте оценки.....	18
2.3. Характеристики местоположения.....	19
2.4. Характеристика объекта оценки.....	21
2.5. Описание степени ликвидности объекта оценки.....	27
3. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	28
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на развитие рынка недвижимости.....	28
3.2. Анализ рынка загородной недвижимости Московской области 1 квартал 2026 года.....	34
3.3. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	42
3.4. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	42
3.5. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	43
3.6. Описание сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	47
3.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект.....	47
3.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	50
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	52
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
5.1. Подходы к оценке.....	53
5.2. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	54
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	57
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	68
7.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода.....	68
7.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки методом сравнения продаж.....	69
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	83
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	84
10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	86
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	87
Приложение №1. Документы оценщика.....	88
Приложение №2. Фотографии объекта оценки.....	93
Приложение №3. Информация, использованная в расчетах.....	94
Приложение №4. Документы, использованные при составлении отчета.....	100

16

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Вид информации, идентифицирующей объект оценки:	Жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, д. 9, в том числе: 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общей площадью 236 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, з/у 9, кадастровый номер: 50:20:0070227:727 2. Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 172,8 кв.м, этажность 2, в том числе подземных 0, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, д. 9, кадастровый номер: 50:20:0071307:105
Дата оценки:	15.07.2026
Виды прав на объект оценки (в том числе учитываемые при оценке объекта оценки):	Право собственности
Лицо(а), владеющее(и) объектом(ами) оценки	Висиновский Константин Сергеевич

Таблица 2. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Договор № 2025/06/41554/50434409-1 от 11.08.2025 г.
Исполнитель оценки	Банк ВТБ (ПАО) 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А ОГРН: 1027739609391 дата присвоения: 22.11.2002 ИНН: 7702070139

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Используемые подходы к оценке, рублей		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общей площадью 236 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, з/у 9, кадастровый номер: 50:20:0070227:727	Не применялся	3 553 585	Не применялся
Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 172,8 кв.м, этажность 2, в том числе подземных 0, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, д. 9, кадастровый номер: 50:20:0071307:105	Не применялся	25 151 321	Не применялся

Итоговая рыночная стоимость и ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 15.07.2026 г. округленно составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. ¹	Ликвидационная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общей площадью 236 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Павловский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, з/у 9, кадастровый номер: 50:20:0070227:727	3 554 000	2 701 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общей площадью 172,8 кв.м., в том числе подземных 0, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Павловский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, д. 9, кадастровый номер: 50:20:0071307:105	25 151 000	19 869 000
ИТОГО	28 705 000	22 570 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Итоговая величина стоимости объекта оценки является действительной исключительно на дату оценки; настоящий отчет не является гарантией того, что сделка с объектом будет совершена по цене, равной итоговой стоимости.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть связана только с предполагаемым использованием результатов оценки.

Оценщик

.....

Коголь М.М.

НДС возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ. В ином случае, если у собственника объекта оценки возникает обязанность уплаты НДС, рыночная стоимость должна быть определена включающей в себя НДС

18

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (включая место, объект оценки с сведениями, достаточными для идентификации каждой из его частей)	Жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, д. 9, в том числе: 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общей площадью 236 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, з/у 9, кадастровый номер: 50:20:0070227:727 2. Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 172,8 кв.м, этажность 2, в том числе подземных 0, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, д. 9, кадастровый номер: 50:20:0071307:105
Сведения об объекте оценки и его оцениваемых частях, для ссылки на документы, для оценщика достаточные для подтверждения таких характеристик	Выписки из ЕГРН от 07.10.2025 г. Технический паспорт по состоянию на 11.03.2011 г. Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома от 19.08.2020 г. Передаточный акт Справка по коммуникациям
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации предмета залога в процедуре банкротства
Идентифицируемые права на объект оценки (права, подлежащие при оценке объекту оценки)	Право собственности <u>Правообладатель:</u> <u>Висниовский Константин Сергеевич</u>
Указания на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости
Дата оценки	15.07.2026
Предположения стоимости	<u>Предпосылки рыночной стоимости:</u> 1) Предполагается сделка с объектом оценки. 2) Сделка может быть совершена между гипотетическими участниками (неопределенными лицами). 3) Дата оценки. 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. 5) Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях <u>Предпосылки ликвидационной стоимости:</u> Сделка в условиях вынужденной продажи при сокращенном сроке экспозиции (срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий)
Оценочные допущения	• В соответствии с требованиями ПАО Банк ВТБ, оценка рыночной стоимости жилого дома производится без учета незарегистрированных строений и элементов благоустройства, мебели. • В ходе визуального осмотра было выявлено, что объект оценки расположен на охраняемой территории КП «Резиденция Лесной городок», доступ на территорию поселка предоставлен не был, осмотр проведен только внешней территории КП «Резиденция Лесной городок». Учитывая тот факт, что доступ к объекту оценки предоставлен не был в соответствии с Заданием на оценку и данным предоставленной документации, к расчету итоговой стоимости жилого дома принято, что внутреннее состояние отделки – типовая отделка (хорошее состояние), коммуникации: электричество централизованное, водоснабжение централизованное, канализация центральная, газоснабжения центральное, теплоснабжение автономное. • По данным Выписки из ЕГРН от 07.10.2025 г. год постройки жилого дома – 2014 г. По данным технического паспорта по состоянию на 11.03.2011 г. было уточнено, что жилой дом был построен в 2011 году.

19

- Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщиком была проверена предоставленная информация, однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.
- Настоящий отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для цели, указанной в договоре на оказание оценочных услуг. Никакие части отчета не могут рассматриваться иначе как неотъемлемая часть единого целого.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемый объект рассматривался, как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки, и исходит из того, что он не является предметом залога или объектом судебных исков.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатного или умышленного неправомерного действия со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением, оговариваемых отдельными договорами. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и составления отчета, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В процессе оценки оценщик оставлял за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающее существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.
- Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объектов на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в отчете, призваны помочь пользователю отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

Сведения о необходимости проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются объектами оценки	деятельности. Отсутствует
--	----------------------------------

2.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о Заказчике	
Наименование	Банк ВТБ (ПАО)
Адрес ИНН, ОГРН	191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А ОГРН: 1027739609391 дата присвоения: 22.11.2002 ИНН: 7702070139
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Коголь Мария Михайловна
Почтовый адрес	109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, офис 229
Контактный телефон	Тел./факс +7 (495) 212-05-77
Адрес электронной почты	vtb@kvartira-24.com
Сведения о членстве в СРО	Оценщик является членом саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков». Включен в реестр членов СРО «ДСО» Свидетельство №703 от 28.03.2014 г.
Наименование документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом №240005813 Государственной образовательной организации дополнительного профессионального образования «Институт повышения квалификации - РМЦПК» о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 30.01.2014 г., регистрационный номер 111.
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041203-1 от 10.07.2024 г. «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик – САО «РЕСО-Гарантия», полис №922/2930334202 от 09.12.2025 г., срок действия договора с 10.01.2026 г. по 09.01.2027 г., страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Срок работы в оценочной деятельности	13 лет
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Полное наименование-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки»
ИНН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1137746159176, дата присвоения 25.02.2013 г.
ИНН	7702809451
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Юридический адрес)	109548, г. Москва, улица Шоссейная, дом 1, корпус 1, офис 229
Контактный директор	Русаков Павел Владимирович
Контактный телефон	+7 (495) 212-05-77
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик – Страховое общество АО «РЕСО-Гарантия», полис №922/2871618500, срок действия договора с 02.09.2025 г. по 01.09.2026 г., страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) рублей
Сведения о участии оценщика в проведении оценки Объекта оценки	Осмотр объекта оценки – Коголь М.М. Проведение расчетов – Коголь М.М. Составление отчета – Коголь М.М.

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах
При проведении оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Информация о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор: Московское Общество с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки» гарантирует полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик с ограниченной ответственностью «Московская служба экспертизы и оценки» подтверждает, что не имеет конфликта интересов в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Оценщик гарантирует вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. Информация об оценщике: Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не является родственными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является кредитором (должником) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является должником или кредитором оценщика. Оценщик гарантирует вознаграждение за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

13

1.1. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1.1.1. Смысловые допущения

— В соответствии с требованиями ПАО Банк ВТБ, оценка рыночной стоимости жилого дома производится без учета незарегистрированных строений и элементов благоустройства, входящих в состав участка.

— В ходе визуального осмотра было выявлено, что объект оценки расположен на территории КП «Резиденция Лесной городок», доступ на территорию поселка ограничен не был, осмотр проведен только внешней территории КП «Резиденция Лесной городок». Учитывая тот факт, что доступ к объекту оценки предоставлен не был в соответствии с Законом на оценку и данным предоставленной документации, к расчету рыночной стоимости жилого дома принято, что внутреннее состояние отделки – типовая отделка (хорошее состояние), коммуникации: электричество централизованное, отопление централизованное, канализация центральная, газоснабжения центральное, водоснабжение автономное.

— По данным Выписки из ЕГРН от 07.10.2025 г. год постройки жилого дома – 2014 г. По данным технического паспорта по состоянию на 11.03.2011 г. было уточнено, что жилой дом построен в 2011 году.

1.1.2. Иные существенные ограничения

— Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних источников, является надежной и достоверной. Оценщиком была проверена предоставленная информация, однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.

— Настоящий отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь в целях, указанных в договоре на оказание оценочных услуг. Никакие части отчета не могут использоваться иначе как неотъемлемая часть единого целого.

— Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права собственности с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и вещных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Рассматриваемый объект рассматривался, как свободный от каких-либо претензий и обременений, не отраженных в отчете.

— Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки, и исходит из того, что он не является предметом залога или объекта судебных исков.

— Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатного или умышленного противоправного действия со стороны оценщика в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости.

— Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не участвует в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением, оговариваемых отдельными договорами. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать в любом другом виде в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

— Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и составления отчета, а также образом, повлиять на стоимость объекта оценки.

24

— В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающее существенное влияние на итоговый результат оценки объекта оценки.

— Значения в отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объекта на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета для того, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

— Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, инженерно-техническую и экологическую экспертизу.

— Фото, планы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в отчете, призваны помочь пользователю отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

— Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие сведения, косвенные сведения об объекте оценки, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

— Оценщик не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей отчета было сделано предположение, что вредные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако, если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на территории к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо на что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на заключение оценщика, включая оценку.

— Оценщик не проводил геологических, археологических и почвенных исследований земельного участка под объектом оценки. Оценщик предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/ около земельного участка, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на прилегающих земельных участках или под ними.

— С 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности. Общедоступная информация и инструментальный по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.

— НДС возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ. В общем случае, если у собственника объекта оценки возникает обязанность уплаты НДС, рыночная стоимость должна быть указана включающей в себя НДС.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства финансов России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

25

- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2.2. Специальные стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 с изменениями на 2014/2022.

Кроме того, при оценке использовались стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Деловой Союз Оценщиков». В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» (№135-ФЗ от 29 июля 1998 года) отчеты всех изменений по состоянию на дату выпуска настоящего Отчета «Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки». При этом стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Деловой Союз Оценщиков» соответствуют и конкретизируют законодательную базу.

В соответствии с пп. 9 п. 7 ФСО VI, в отчете об оценке должны содержаться, в том числе, указания на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций (МР). В связи с тем, что на сайте Министерства экономического развития размещен только один документ - «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия», использование МР нецелесообразно, в связи с отсутствием в составе объектов оценки (в том числе в составе основных средств организации) указанных объектов.

http://www.economy.gov.ru/material/departments/d20/ocenochnaya_deyatelnost/sovet_po_ocenochnoy_deyatelnosti/metodicheskie_rekomendacii_po_ocenke_obektov_nedvizhimosti_otnesennyh_v_ustanovlennyy_poryadok_k_obektam_kulturnogo_naslediya.html

2.3. Основные термины и определения

Федеральный стандарт оценки ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, выделяет следующие основные понятия:

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретного лица, 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, устанавливает 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 условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, назначением оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основании информации определить стоимость объекта оценки.

Стоимость оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в денежной единице в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, округленного математическим округлением.

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

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

1. каждая из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать предложение;

2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

5. цена объекта оценки выражен в денежной форме.

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

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

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 расчете 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 расчете затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом физического 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 количественных свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному

...обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и ... с использованием современных экономически эффективных материалов и ...

Издержки воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие ... или приобретение точной копии объекта.

Физический износ – износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в ... физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за ... физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации).

Экономическое устаревание (износ) – устаревание, которое представляет собой ... стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) ... экономической эффективности его использования (эксплуатации): более ... производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического ... старение дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие ...

Экономическое (внешнее) обесценение – обесценение, которое представляет собой ... стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, ... и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения ... на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта ... затрат, поддержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, ... окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения ... или постоянным.

Отчет об оценке объекта оценки (отчет об оценке) представляет собой документ, ... профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости ... сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа ... с заданием на оценку.

Другие термины, не содержащиеся в ФСО:

Объекты – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные ... и т.д., что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение ... без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, многолетние ... сооружения.

Движимое имущество – объекты физического мира, не являющиеся недвижимостью, ... драгоценности, раритеты, деньги и ценные бумаги, характеризующиеся ... быть перемещенными.

Процесс оценки – процесс определения стоимости имущества в соответствии с ... целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Период выставления объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на ... (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Неопределенность – неполнота и (или) неточность информации об условиях реализации ... затрат и достигаемых результатах.

Риск – неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе ... проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от ... понятие «риск» более субъективно – последствия реализации проекта ... для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

2.1. Описание последовательности проведения оценки

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", ... Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, процесс оценки ... следующие действия:

1. Постановка задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, ... оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе ... на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки ... отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным

28

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 24, ст. 3908).

1.2.2. ~~Сбор информации, необходимой для проведения оценки;~~

1.2.3. ~~Выбор подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление промежуточных расчетов;~~

1.2.4. ~~Определение промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.~~

1.2.5. ~~Оформление отчета об оценке объекта оценки.~~

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

1.2. Источники использованных при проведении оценки данных

Основным источником и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними организациями, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся информацией из других источников, имеющейся базы данных оценщика и собственным опытом.

Источники, представленные Заказчиком (информацию см. по тексту отчета)

Наименование документа
Заказ на проведение оценки от 07.10.2025 г.
Свидетельство о праве собственности на 11.03.2011 г.
Документы-предложения земельного участка и жилого дома от 19.08.2020 г.
Свидетельство о праве собственности
Справка о кадастровой информации

Использованные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных документов»)

Использованная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных документов»)

Использованная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных документов»)

Интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту отчета).

Самостоятельное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и

2.2. Информационная об объекте оценки

Таблица 4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Идентифицирующая информация	Жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, д. 9, в том числе: 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общей площадью 236 кв.м., адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, з/у 9, кадастровый номер: 50:20:0070227:727 2. Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 172,8 кв.м, этажность 2, в том числе подземных 0, адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, д. 9, кадастровый номер: 50:20:0071307:105
Дата проведения оценки	15.07.2026
Правовое основание для оценки объекта	Право собственности
Оценщик	Висниовский Константин Сергеевич

В настоящем отчете под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, ипотека и др.). Рассматривают обременения в силу закона и обременения в силу договора. В настоящем отчете объект оценки оценивается как свободный

31

2.2. Характеристики местоположения

Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, д. 9

Одинцовский городской округ — муниципальное образование в Московской области России. Соответствующей административно-территориальной единицей является город областного подчинения Одинцово с административной территорией. Одинцовский городской округ образован в январе-февреле 2004 года путём объединения городского округа Звенигород и всех районов Одинцовского муниципального района. Площадь городского округа составляет 1000 кв. км. Граничит с Москвой на востоке (Северо-Западный, Западный и Восточный административные округа), а также с другими округами Московской области: Истринским, Истрой, Рузским, Наро-Фоминским. С юга также примыкает к территории городского округа Краснознаменска (ЗАТО), со всех сторон Одинцовский городской округ окружает территория городского округа Власихи (ЗАТО) и эксклава городского округа Москвы.

Лесной Городок — посёлок городского типа в Одинцовском городском округе Московской области.

Поселковый посёлок Резиденция Лесной Городок представляет собой идеальное сочетание городской близости и природы. Находящийся в Одинцовском районе Московской области, недалеко от МКАД по Минскому шоссе, этот коттеджный посёлок окружен лесом, имеет отличный микроклимат с чистым хвойным воздухом и постоянной тишиной.

Расположение поселка дает возможность его жителям пользоваться развитой инфраструктурой Одинцовского района. Совсем недалеко от поселка находятся спортивный стадион, летний дворец, торгово-развлекательные комплексы, фитнес-клубы, кафе и рестораны. В поселке есть детская игровая зона, спортивные площадки, услуги консьержа, а также услуги охраны.

Хорошая инфраструктура поселка обеспечивает жителям высокий уровень комфорта и безопасности. Территория круглосуточно охраняется, установлены камеры видеонаблюдения, есть охранная служба для прогулок, аккуратно ухоженные газоны.

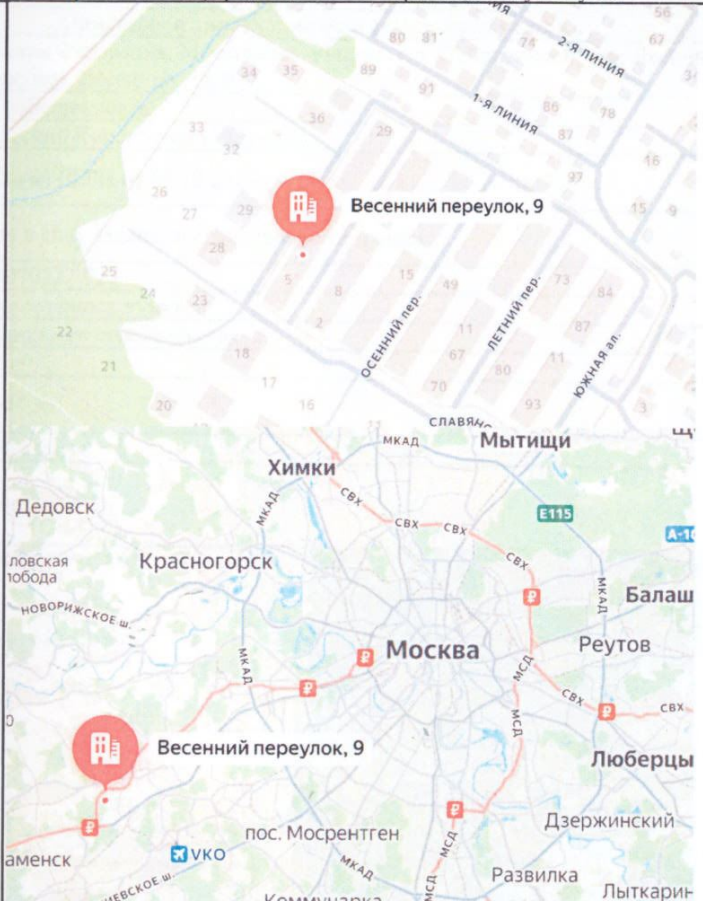
Ссылки: https://ru.wikipedia.org/wiki/Одинцовский_городской_округ, https://buro-estate.ru/village/rezidentsiya_lesnoy_gorodok_331/

Таблица 5. Описание местоположения

Параметр	Описание и характеристика
Адрес	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, д. 9
Целевое использование территории	Частная жилая застройка, лесной массив, река
Характеристики территории	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездная дорога, охраняемая территория
Характеристики инженерной инфраструктуры	На близлежащей территории имеются следующие виды коммунального обеспечения: водопровод, канализация, электроснабжение, газоснабжение
Характеристики транспортной доступности	Хорошая, подъезд возможен на личном транспорте и на общественном транспорте: ближайшая остановка «Бородки» - 2 км. (15-30 мин. пешком)
Характеристики транспортной инфраструктуры	Автобусы, маршрутное такси
Характеристики рельефа	Высокая
Характеристики почвы	Ровный
Характеристики экологической обстановки (локальное)	Механическое загрязнение (захламление) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий — отсутствует. Химическое загрязнение - изменение химических свойств

Описание и характеристика

атмосферы, почвы и воды, оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости, так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости – выявлено не было. Физическое загрязнение - изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное – признаки отсутствуют.



Местоположение:

Объект расположен в окружении частной жилой застройки, лесного массива, транспортной доступность - хорошая, подъезд возможен на личном транспорте и на общественном транспорте: ближайшая остановка «Бородки» - 2 км. (15-30 мин. пешком).

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что местоположение объекта оценки является привлекательным.

33

2.2. Характеристики объекта оценки

Характеристики объекта, приняты на основании данных и документов, предоставленных Заказчиком, которые считаются достоверными, а также на основании информации из открытых данных сети Интернет.

Оценочные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером: 50:20:0070227:727

Характеристика	Описание и характеристика земельного участка
Юридическая территория	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, з/у 9
Правовая основа	Право собственности
Владелец	Висниовский Константин Сергеевич
Документы, подтверждающие право собственности	Выписка из ЕГРН от 07.10.2025 г.
Обременения (ипотека, аренда и др.)	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
Кадастровый номер	50:20:0070227:727
Вид разрешенного использования	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для жилищного строительства
Площадь	236
Площадь земельного участка	1 393 641,36
Форма	Прямоугольная
Состояние	Отсутствуют
Данные о здании	Здание: 50:20:0071307:105  Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ Ча... Вид объекта: Здание Дата присвоения: 04.07.2012 Кадастровый номер: 50:20:0071307:105 Кадастровый квартал: 50:20:0070227 Адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер. Весенний, д. 9 Назначение: Жилой дом Назначение: Жилой дом Площадь общая: 172,8 кв. м Статус: Ранее учтенный Форма собственности: Частная Кадастровая стоимость: 9 579 062,44 руб. Предельный коэффициент: 55 434,39 руб./кв. м Кадастровая стоимость ЗОНУИТ реестр. № 50:00-6.3453 ЗОНУИТ реестр. № 50:00-6.3458 ЗОНУИТ реестр. № 50:00-6.2068 ЗОНУИТ реестр. № 50:00-6.2069
Рельеф	Равнинный
Рельеф, инженерно-изыскательских работ оценщиком	Рельеф ровный. Земельных, инженерно-изыскательских работ оценщиком не проводилось, при оценке оценщик исходил из того, что на участках нет вредоносных почв и подпочв. Подземные воды – при оценке оценщик исходил из того, что на участке нет подземных вод.
Физический износ	Физический износ земельного участка можно связать с необходимостью его очистки от строений (остатков строений), коммерческая эксплуатация которых по разным причинам невозможна. Снос остатков строений не требуется, соответственно, признаки физического износа не выявлены.

34

Описание и характеристика земельного участка



Земельный участок

Дата обновления информации: 16.04.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:20:0070227:727
Дата присвоения кадастрового номера	06.05.2008
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

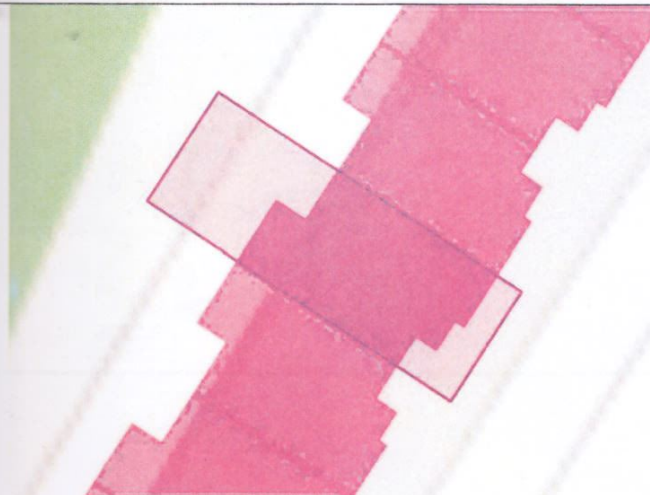
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер Весенний, з/у 9
Площадь, кв.м	236
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	1393641.36
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	20.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

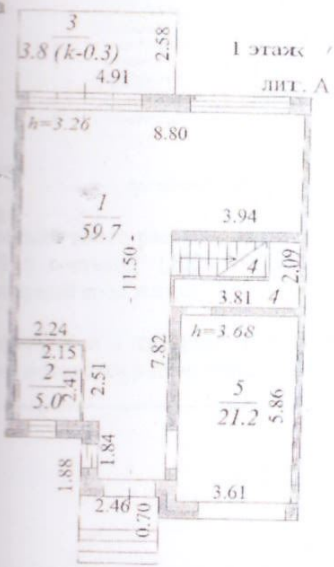
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, № 50:20:0070227:727-50/707/2020-2 от 03.09.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50:20:0070227:727-50/422/2023-7 от 22.06.2023 Запрещение регистрации № 50:20:0070227:727-50/215/2024-8 от 22.07.2024



Источник: <https://nspd.gov.ru/map>

35

Технические и качественные характеристики жилого дома с кадастровым номером: 50:20:0071307:105

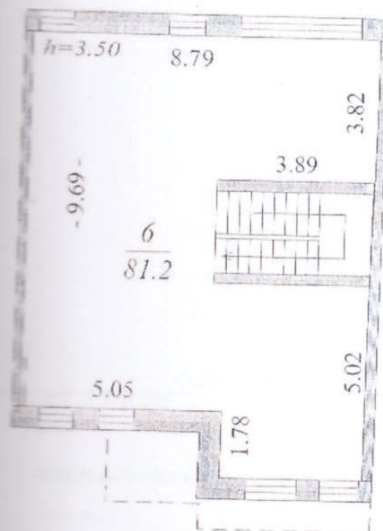
Сведения на дату оценки		
Жилой дом		
Блокированный двухэтажный жилой дом		
№ п/п	Наименование	Описание
Строительные конструкции		
1	Фундамент	Нет данных
2	Стены	Кирпич
3	Перегородки	Нет данных
4	Перекрытия	Нет данных
5	Кровля	Нет данных
6	Отделка	Типовая отделка (хорошее состояние)
Инженерные системы и оборудование		
7	Отопление	есть
8	Водопровод	есть
9	Канализация	есть
10	Электроснабжение	есть
11	Газоснабжение	есть
Право собственности		
Васиновский Константин Сергеевич		
Выписка из ЕГРН от 07.10.2025 г.		
Ипотека в силу закона, запрещение регистрации		
50:20:0071307:105		
9 579 062,44		
Жалое		
Нет данных		
2, в том числе подземных 0		
172,8		
2011		
лит. а  лит. А		

36

Сведения на дату оценки

лит. А

2 этаж



Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные, бетонные	Кирпичные, крупноблочные	Железобетонные, крупноплитные	150
II	Обыкновенные	Каменные, бетонные	Кирпичные, крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные, бетонные	Кирпичные, шлакоблоковые, ракушечника	Деревянные или железобетонные	120
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные, бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Оборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: <https://proocenka.ru/nedvizh/nedzd/34-spravochnik/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij>

Физический износ рассчитывался по методу нормативного срока жизни зданий и составил: $(2026-2011)/120 = 0,13$ или 13%, (где 120 лет – нормативный срок жизни)

В соответствии с таблицей Кутукова физический износ оцениваемого объекта находится в диапазоне 0-20%.

38

Сведения на дату оценки

Кутузов В.Н. Реконструкция зданий. Учебник для строительных ВУЗов. М., Высшая школа, 1981г.

Физический износ, %	Состояние несущих конструкций зданий	Состояние внутренних конструкций помещений
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устаревания дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные трещины в покрытиях и откосах отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местные следы ремонтных работ, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные небольшие трещины. На ступенях лестниц небольшие следы повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и детали их деформации. Иные кладки стен характеризуются трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах рабыны и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и осыпавшихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, линолеума). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеется открытые трещины различного происхождения, в том числе от влаги и перегрева кладки поперек карнизов. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, рабыны. Местное повреждение и отставание покрытия пола. В потолках много мест с осыпавшейся штукатуркой. Много перекосов окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекося карнизы, щели между ступенями.
81-100	Здание в плачевном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по периметрам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и рабынами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с трудом в улах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Физическое состояние оценивается как хорошее



Здание

Дата обновления информации: 06.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:20:0071307:105
Дата присвоения кадастрового номера	04.07.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, г.о. Одинцовский, пгт. Лесной Городок, пер Весенний, д. 9
Площадь, кв.м	172.8
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	0
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	2014

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9579062.44
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	30.11.2023

38

Сведения на дату оценки

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	171:054-10449/10
Инвентарный номер	171*054-10449/10

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:20:0071307:105-50/707/2020-2 от 03.09.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 50:20:0071307:105-50/422/2023-6 от 22.06.2023 Запрещение регистрации № 50:20:0071307:105-50/215/2024-9 от 22.07.2024

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

3.2. Оценка степени ликвидности объекта оценки

При оценке степени ликвидности объекта оценки оценщиком были учтены следующие факторы:

наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов – в соответствии с правоустанавливающей документацией объект оценки является жилой дом. Правоподтверждающие и технические документы соответствуют объекту;

назначение объекта - объект оценки располагается в окружении частной жилой застройки, имеет вид реки. Местоположение объекта оценки характеризуется как хорошее;

состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (технических решений, инженерного обеспечения) – хорошее;

техническое решение и площадь помещений объекта оценки позволяет считать его жилым объектом. Общая площадь является средней для рынка подобных объектов;

анализ объектов, согласно Методическим рекомендациям по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога, разработанным Ассоциацией банков России.

Таблица 8. Классификация ликвидности объекта

Степень ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Степень ликвидности	1-2	3-6	7-18

Согласно данным исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития недвижимости «СтатРезульт»:

Таблица 9. Сроки ликвидности объектов недвижимости на 01.07.2026

Степень ликвидности	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, мес.
Степень ликвидности объектов для вторичного рынка недвижимости: 30 до 350 кв.м. с земельным участком	8	22	12

Ссылка на источник информации: [http://www.statresult.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/386-statistika-na-01-07-2026-g/4205-sroki-likvidnosti-ekspozitsii-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-i-garazhej-na-01-07-2026-goda](#)

Учитывая описанные характеристики и местоположение объекта оценки, срок его реализации оценивается как соответствующий низкому показателю ликвидности.

ОБЪЕКТИВНОЙ СИТУАЦИИ

...объекта оценки общей политической и социально-экономической
...в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок
...объекта

ОБЪЕКТИВНОЙ СИТУАЦИИ в Российской экономике Май 2026 года.

...Минэкономразвития России, в мае 2026 года рост ВВП продолжился и
...По итогам 5 месяцев 2026 года экономика выросла на +0,2% г/г, как и по

...промышленного производства по итогам 5 месяцев 2026 года увеличился на
...обрабатывающей промышленности за аналогичный период вырос на +0,3%

...увеличились темпы роста потребительской активности.

...розничной торговли, платных услуг населению и общественного
...на +6,4% г/г в реальном выражении. В целом рост потребительской
...2026 года составил +4,5% г/г.

...торговли в мае ускорил рост до +7,8% г/г в реальном выражении, а по
...оборот увеличился на +5,0% г/г.

...услуг населению¹ в мае вырос на +2,0% г/г. За 5 месяцев 2026 года
...на +2,7% г/г.

...общественного питания в мае составил +6,2% г/г. За 5 месяцев 2026 года
...на +4,7% г/г.

...динамика объёмов оптовой торговли в мае сохранилась практически
...месца - +2,1% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года оптовая торговля
...на +0,5% г/г.

...выпуска продукции сельского хозяйства в мае составила -0,2% г/г. При этом
...2026 года выпуск продукции сельского хозяйства соответствует уровню
...на +0,5% г/г.

...объём строительных работ изменился относительно уровня прошлого
...2026 года темпы строительства -7,4% г/г.

...транспорта без трубопроводного в мае показал рост на +6,0% г/г, в том
...на железнодорожном транспорте составило +4,1% г/г,
...на +1,0% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года грузооборот транспорта без
...на +1,0% г/г.

...уровень безработицы составил 2,1%.

...апреле 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся
...зарплатная плата увеличилась на +11,0% г/г и составила 109
...на +5,1% г/г. За 4 месяца 2026 года номинальная зарплатная плата выросла
...на 107 574 рубля, реальная - на +7,8% г/г.

...ранее предоставленных оперативных данных, а также в соответствии с официальной
...официальной статистической информации об объёме платных услуг населению,
...от 20 декабря 2023 г. № 668, динамика оборота платных услуг населению за 2025 год была
...в январе-апрель 2026 года в среднем на -0,7 п.п. вниз.