

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК
ФАЙЗУЛЛИНА ВАРВАРА АЛЕКСАНДРОВНА
460000, Г. ОРЕНБУРГ, УЛ. ПУШКИНСКАЯ, Д. 25, ОФ. 409
ТЕЛ. (3532) 97-13-88

«22» декабря 2025 г.

Заключение специалиста №22-1/12

Финансовому управляющему
Мурадяна Вачагана Гранти
(ИНН 561400529321)
Денисовой О.Н.

Уважаемая Олеся Николаевна!

На Ваш запрос сообщаем, что по состоянию на 21 декабря 2025 года среднерыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома для сезонного проживания, площадь 424 кв. м, адрес (местоположение): Московская область, Ленинский район, с/п Молоковское, СХПК «Колхоз - племзавод им. М. Горького», участок находится примерно в 1560 м по направлению на юго-запад от южной окраины с. Остров; кадастровый номер: 50:21:0050404:745, принадлежащего Мурадян Вачагану Гранти, с учетом округления составляла:

2 500 000 рублей

(Два миллиона пятьсот тысяч рублей).

Приложения:

- копии Интернет-страниц с источниками информации (стр. 2-8).

С уважением,

Файзуллина В.А.
Файзуллина В.А.


Примечание: настоящий документ не является отчетом об оценке, составляемым в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а является результатом оказания консультационных услуг по исследованию среднерыночной стоимости на основе цен предложения аналогичных участков, с учетом скидки на торг (8,6% к ценам предложения аналогов, по которым скидка к цене предложения предусматривалась продавцами) и корректировок на различие исследуемого участка и аналогов в форме участка (правильная/неправильная) КФОРМА участка и масштабе (общей площади) КМАСШТАБ по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Части 1 и 2» (Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025):

№ п/п	Наименование объекта исследования / Интернет-ссылки с предложением аналогов	Дата	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения	Удельная цена предложения	Скидка на торг	КФОРМА участка	КМАС-ШТАБ	Удельная стоимость
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома для сезонного проживания, площадь 424 кв. м, адрес (местоположение): Московская область, Ленинский район, с/п Молоковское, СХПК «Колхоз - племзавод им. М. Горького», участок находится примерно в 1560 м по направлению на юго-запад от южной окраины с. Остров; кадастровый номер: 50:21:0050404:745	19.12.2025	Московская область, Ленинский район, с/п Молоковское, СХПК «Колхоз - племзавод им. М. Горького», участок находится примерно в 1560 м по направлению на юго-запад от южной окраины с. Остров; кадастровый номер: 50:21:0050404:745	424	—	—	—	—	—	5 979 Р
1	https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_snt_dnp_7518260017	27.11.2025	Московская обл., Ленинский г.о., мкр-н Солнечный Остров, Лазурная ул.	640	4 000 000 Р	6 250 Р	8,6%	0,86	1,09	5 355 Р
2	https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_snt_dnp_2142174496	18.12.2025	Московская область, Ленинский район, с/п Молоковское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:21:0050404; кадастровый номер 50:21:0050404:1016	639	4 499 999 Р	7 042 Р	8,6%	0,86	1,09	6 033 Р
3	https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2174958847	24.11.2025	Московская обл., Ленинский г.о., мкр-н Солнечный Остров, ул. Свободы	800	5 799 000 Р	7 249 Р	8,6%	0,86	1,14	6 496 Р
4	https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_izhs_7240323712	23.11.2025	Московская обл., Ленинский г.о., мкр-н Солнечный Остров, Центральная ул., 67	639	4 500 000 Р	7 042 Р	8,6%	0,86	1,09	6 033 Р

Таким образом, стоимость оцениваемого участка с учетом округления до ста тысяч рублей, отражающего точность расчетов, составляла:

$$5\,979 \times 424 \approx 2\,500\,000 \text{ рублей.}$$

← ⓘ ↻ https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.39209348723459&coordinate_x=4211026.83288094&coordinate_y=7473013.395672669&baseLayerId=36346&theme_id=1&is_copy_url... ... 📄 🗺️ ⬇️

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Вид земельного участка: Землепользование

Дата присвоения: 17.02.2014

Кадастровый номер: 50:21:0050404:745

Кадастровый квартал: 50:21:0050404

Адрес: Московская область, Ленинский район, с/п Молоковское, СХПК «Колхоз - племзавод им. М. Горького», участок находится примерно в 1560 м по направлению на юго-запад от южной окраины с. Остров
[Свернуть](#)

Площадь уточненная: 424 кв. м

Площадь декларированная: -

Площадь: -

Статус: Учетный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: индивидуальные жилые дома для сезонного проживания

Форма собственности: Частная

Кадастровая стоимость: 1 644 751,12 руб.

Легенда

НСПД 2025 © 50 м

Войти



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Оренбург, район

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 6,4 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



4 000 000 ₽

625 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 44 231 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 931 641-35-65

Рассчитать ипотеку

ГОРБОМЕН

Агентство

На Авито с 2012 года

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

РЯЗАНОВ АЛЕКСАНДР ВИКТОРОВИЧ

Об участке

Площадь: 6.4 сот.

Расстояние от МКАД: 6 км

4 000 000 ₽

625 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 44 231 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 931 641-35-65

Рассчитать ипотеку

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., мкр-н Солнечный Остров,

Лазурная ул.

Каширское шоссе, 6 км

[Показать карту](#)

Описание

Каширское шоссе, 10 км от МКАД, село Остров.

Продаю участок 6.4 сотки, УГЛОВОЙ, в жилом посёлке, для постоянного проживания, сухой, правильной формы.

Электричество подключено, трёхфазное 15кВт.

Лес и озеро – в пешей доступности.

Рядом вся инфраструктура: школа, детский сад, поликлиника, супермаркеты Пятерочка, Магнит.

Общественный транспорт – автобус №3670 до метро Домодедовская, интервал 15 минут, остановка в десяти минутах пешком от участка.

ГОРБОМЕН

Агентство

На Авито с 2012 года

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

РЯЗАНОВ АЛЕКСАНДР ВИКТОРОВИЧ

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

4 000 000 Р

100 тыс.Р 50 млн.Р 500 тыс.Р 100 млн.Р

Стоимость дома

5 000 000 Р

100 тыс.Р 50 млн.Р 500 тыс.Р 100 млн.Р

Первоначальный взнос

2 700 000 Р

30%

20 лет

20% 90%

Срок кредита

5 10 15 20 25 30

5 программ от банков

Семейная >

Платёж от

44 231 Р/мес.

Ставка от

5,75%

Доход от

68 048 Р

Для IT >

Платёж от

45 098 Р/мес.

Ставка от

5,99%

Доход от

90 000 Р

Базовая >

Платёж от

112 490 Р/мес.

Ставка от

21,1%

Доход от

173 061 Р

8 931 641-35-65

Рассчитать ипотеку

ГОРОБМЕН

Агентство

На Авито с 2012 года

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

РЯЗАНОВ АЛЕКСАНДР ВИКТОРОВИЧ

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7518260017 · 27 ноября в 20:48 · 247 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Главная > > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 6,4 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

Площадь: 6,4 сот. Расстояние от МКАД: 6 км

4 499 999 Р

703 125 Р за сотку

В ипотеку от 46 688 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 958 795-17-71

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

5,0 ★★★★★ 9 отзывов

Агентство

На Авито с 2012 года

Реквизиты проверены

4.3 https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_snt_dnp_2142174496 Кешбэк и промокоды

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., ДНТ Солнечный Остров,
ул. Свободы
Каширское шоссе, 6 км

Показать карту

Описание

Срочно продается участок Сельхозназначения СНТ, ДНТ, 6,4 соток. К МАКД, к мега молу Вегас 10 км., 10 мин езды. Ул. Свободы. Есть план «Южно-Лыткаринской автодороги» которая пройдет рядом. (см. фото) В собственности более 5 лет. Кадастровый номер 50:21:0050404:1016 Статус «Ведение садоводства» Можно в ипотеку! Документы готовы к сделке. Тооорг. Собственник.

4 499 999 Р

703 125 Р за сотку

В ипотеку от 46 688 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 958 795-17-71

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

4

4 499 999 Р 5 000 000 Р

100 тыс.Р 50 млн.Р 100 млн.Р

Первоначальный взнос

2 850 000 Р 31%

20% 90%

Срок кредита

20 лет

5 10 15 20 25 30

4 499 999 Р

703 125 Р за сотку
В ипотеку от 46 688 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 795-17-71

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

5 программ от банков

Семейная >

Платёж от
46 688 Р/мес.

Ставка от 5,75%
Доход от 71 828 Р

Для IT >

Платёж от
47 604 Р/мес.

Ставка от 5,99%
Доход от 90 000 Р

Базовая >

Платёж от
118 739 Р/мес.

Ставка от 21,1%
Доход от 182 676 Р

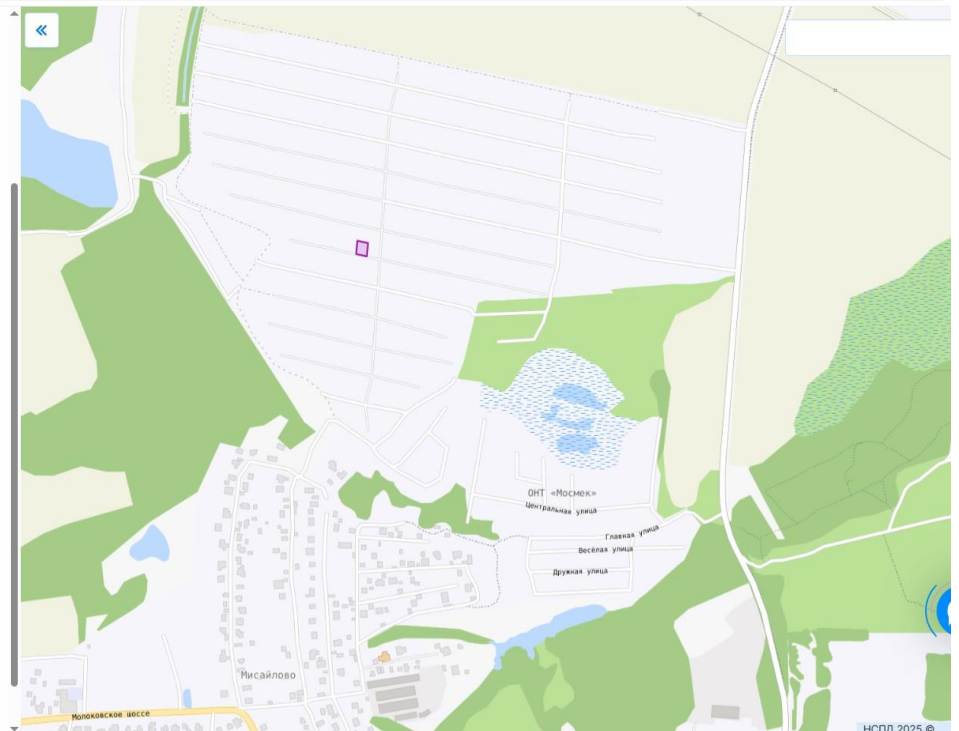
Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 2142174496 · 18 декабря в 17:46 · 3271 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	31.03.2014
Кадастровый номер	50:21:0050404:1016
Кадастровый квартал	50:21:0050404
Адрес	Московская область, Ленинский район, с/п Молоковское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:21:0050404 Свернуть
Площадь уточненная	639 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	ведение садоводства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	2 342 772,09 руб.
Удельный показатель	3 666,31 руб./кв. м





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Оренбург, район

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

Участок 8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



5 799 000 ₽

724 875 ₽ за сотку

В ипотеку от 53 072 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 903 564-38-60

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Максим

Частное лицо



Сообщения 23

Кешбэк и промокоды

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние от МКАД: 6 км

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., мкр-н Солнечный Остров,
ул. Свободы
Каширское шоссе, 6 км

[Показать карту](#)

Описание

Один из лучших участков посёлка. ИЖС

Прямоугольной формы

Остров, Солнечный Остров, мисайлово

Два круглогодичных подъезда - асфальт, далее до участка железобетонные плиты или заезд с другой стороны по асфальтовой крошке через автоматические ворота. В зимнее время дороги чистит снегоуборочная техника, в ночное время улицы частично освещаются.

Недалеко (5 мин на машине) "Рыболовная усадьба", где можно порыбачить или купить свежую рыбу, ресторан. Там же "Парк-отель" Остров, "Банная усадьба". У часовни святой источник (родник) с большой глубокой круглогодичной купелью.

"Преображенская церковь", "Крестьянская усадьба" с массой развлечений (аренда домиков, ферма, баня, глэмпинг, катание на хаски, смотровая площадка, полёт на вертолёте и др.), липовая роща.

По другую сторону от с. Остров через реку строится горнолыжная трасса. Действует тубинговая трасса, каток.

Коммуникации: свет и газ по границе участка.

5 799 000 ₽

724 875 ₽ за сотку

В ипотеку от 53 072 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 903 564-38-60

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Максим

Частное лицо

На Авито с 2015 года

[Документы проверены](#)



Подписать на продавца

Сообщения 23

Кешбэк и промокоды

Коммуникации: свет и газ по границе участка.

Инфраструктура: школы, детские сады в д. Мисайлово (5 мин на машине или 20 пешком), частная школа Монтеessori в д. Дроздово или п. Развилка (15 мин на машине через закрытый проезд), сетевые магазины в д. Мисайлово/с. Молоково (10-15 мин пешком).

Транспортная доступность: остановка общественного транспорта в пешей доступности (10мин) на автобус до м. Зябликово/с. Остров (маршрут №367), г. Видное (маршрут №29).

ВОЗМОЖНО ОБМЕН С G63 AMG 2015-2017

5 799 000 ₽

724 875 ₽ за сотку

В ипотеку от 53 072 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 903 564-38-60

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

5 программ от банков

Семейная >

Платёж от
53 072 Р/мес.

Ставка от
5,75% Доход от
81 650 Р

Для IT >

Платёж от
54 113 Р/мес.

Ставка от
5,99% Доход от
90 000 Р

Базовая >

Платёж от
134 975 Р/мес.

Ставка от
21,1% Доход от
207 655 Р

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 2174958847 - 24 ноября в 21:51 - 3423 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

5 799 000 Р

724 875 Р за сотку

В ипотеку от 53 072 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 903 564-38-60

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

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

Участок 6,4 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



4 500 000 Р

703 125 Р за сотку

В ипотеку от 46 688 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 981 333-67-00

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо

На Авито с 2024 года



Об участке

Площадь: 6,4 сот.

Расстояние от МКАД: 6 км

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., мкр-н Солнечный Остров,
Центральная ул., 67
Каширское шоссе, 6 км

[Показать карту](#)

Описание

Продается участок 6,39 сотки, в 9 км. от МКАД по Каширскому шоссе, пгт Мисайлово. Участок расположен в микрорайоне Солнечный остров, ул. Центральная, отличное место для круглогодичного проживания или для дачи, земли ИЖС, микрорайон Солнечный остров входит в состав посёлка городского типа Мисайлово. Уютное, тихое место в чудесном природном ландшафте: Мисайловский пруд, Парк-отель Остров, множество развлечений на природе: рыбалка, прогулки, активный отдых.

Участок ровный, свет по границе участка, столб электричества рядом с участком, посёлок газифицирован, сделана ливневка по центральной части участка, участок огорожен сетка рабица.

Соседи построились, многие живут постоянно, активные жители улицы Центральная поддерживают порядок, установили шлагбаумом с круглогодичным проездом, освещение, дорога асфальт-крошка чистится в зимнее время.

В посёлке имеется детская площадка, магазин. Всего в 10-15 минутах на транспорте, в пгт Мисайлово и с/п Молоково развитая инфраструктура детские сады, школы, больница, ветеринарная клиника, супермаркеты. Так же в 20 минутах езды от посёлка парк-отель Орловский 5*.

Недалеко от посёлка, в берёзовом лесу расположен родник, освященный

4 500 000 Р

703 125 Р за сотку

В ипотеку от 46 688 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 981 333-67-00

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо

На Авито с 2024 года



2 объявления пользователя

Получить на почту

Сообщения 0%

←

📄

🔄

☆ 4.3

🔗

https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_izhs_7240323712

...

🔖

🏷️ Кешбэк и промокоды

круглогодичным проездом, освещение, дорога асфальт-крошка чистится в зимнее время.

В посёлке имеется детская площадка, магазин. Всего в 10-15 минутах на транспорте, в пгт Мисайлово и с/п Молоково развитая инфраструктура детские сады, школы, больница, ветеринарная клиника, супермаркеты. Так же в 20 минутах езды от посёлка парк-отель Орловский 5*.

Недалеко от посёлка, в берёзовом лесу расположен родник, освященный источник пользуется популярностью среди местных жителей, обустроен, считается, что в воде содержатся ионы серебра.

Отличная транспортная доступность: остановка общественного транспорта находятся в пешей доступности от посёлка, до станции метро Домодедовская 50 мин общественным транспортом 367.

Возможен торг.

4 500 000 Р

703 125 Р за сотку

В ипотеку от 46 688 Р/мес.

Посмотреть скидки

👤

📞

📧

8 981 333-67-00

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

←

📄

🔄

☆ 4.3

🔗

https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_izhs_7240323712

...

🔖

🏷️ Кешбэк и промокоды

2 850 000 Р

30%

20 лет

20%

90%

5 10 15 20 25 30

5 программ от банков

Семейная >

Платёж от 46 688 Р/мес.

Ставка от 5,75%

Доход от 71 828 Р

Для IT >

Платёж от 47 604 Р/мес.

Ставка от 5,99%

Доход от 90 000 Р

Базовая >

Платёж от 118 739 Р/мес.

Ставка от 21,1%

Доход от 182 676 Р

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7240323712 · 23 ноября в 12:27 · 750 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

4 500 000 Р

703 125 Р за сотку

В ипотеку от 46 688 Р/мес.

Посмотреть скидки

👤

📞

📧

8 981 333-67-00

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

➔