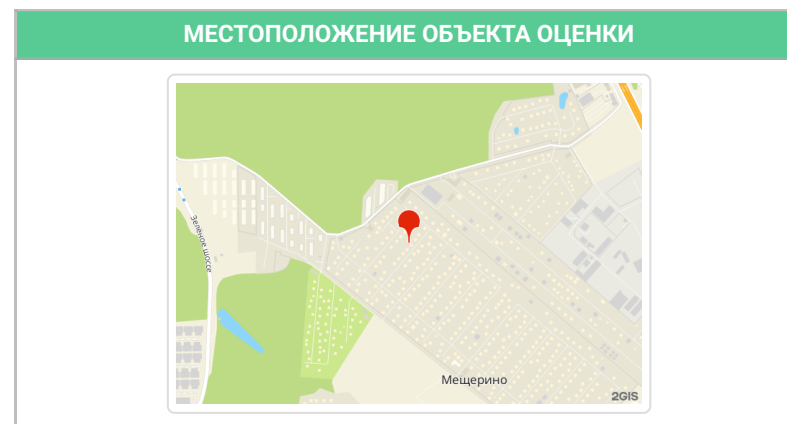




Заключение о стоимости имущества № [2-260313-2776196](#) от 16.03.2026

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | жилой дом                                                                                               |
| Адрес                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | РОССИЯ, Московская область, Ленинский р-н, п Мещерино, микрорайон Южные горки, улица 1-ый квартал, д.58 |
| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 931 м² • кад. № 50:21:0070106:218 • право собственности • кад. стоимость 5 200 752,2 ₽                  |
| Дом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 243 м² • кад. № 50:21:0070106:4341 • 2020 г. • этажность – 2                                            |
| Зарегистрированные лица                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | отсутствуют                                                                                             |
| Комментарий эксперта: В графе "место" применена поправка на отделку фасада.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                         |
| 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 |                                                                                                         |



| РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ                       |                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик                                | ПАО Сбербанк                                                                                                                                                 |
| Номер заявки                            | N-3534531                                                                                                                                                    |
| Дата, на которую определялась стоимость | 16.03.2026                                                                                                                                                   |
| Рыночная стоимость                      | <b>25 513 000 ₽</b><br>104 990 ₽/м²<br>в том числе:<br>• жилой дом: 20 312 000 ₽ (НДС не облагается)<br>• земельный участок: 5 201 000 ₽ (НДС не облагается) |



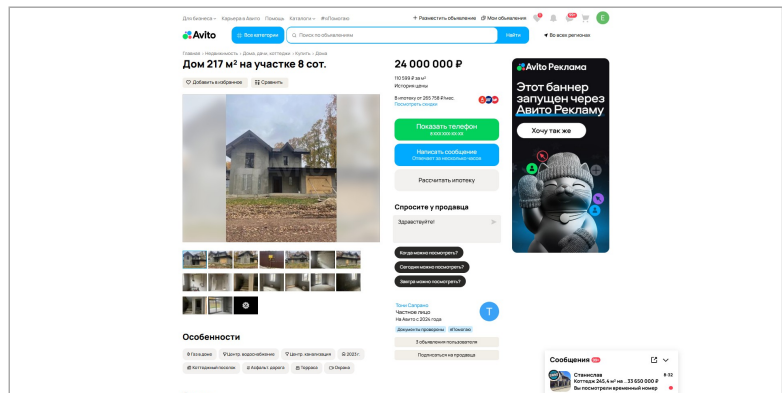
/ Виноградов А.Н. /

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

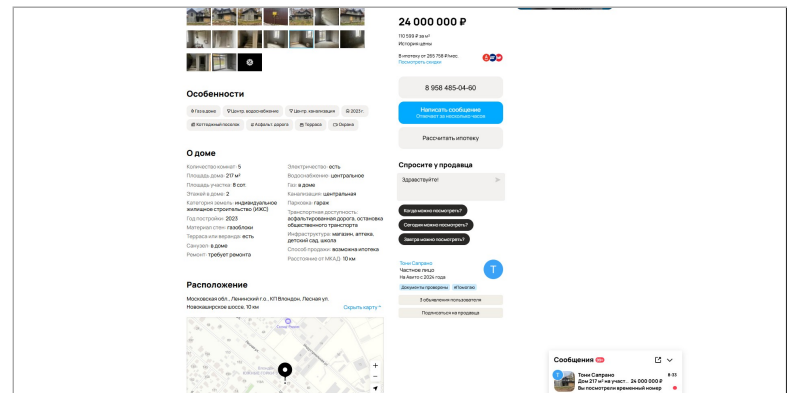
| № | Тип                                                                                                                                                                                                                    | Земельный участок | Дом                                                        | Коммуникации                                                                                                        | Цена, ₽    | Скоррект. цена, ₽ | Корр. на торг, % | Корр. на место, % | Корр. на S, %                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Корр. на материал, % | Корр. на сост. зд., % | Корр. на комм., % | Корр. на хоз., % | Корр. на благоустр., % | Корр. на отделку, % | Доп. кор-ка, % | Корр. обесп. з/у, ₽/м² |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|------------------|------------------------|---------------------|----------------|------------------------|
| 1 | Ссылка:<br><a href="https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_217_m_na_uchastke_8_sot_7958094057">https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_217_m_na_uchastke_8_sot_7958094057</a>               |                   |                                                            | Адрес:<br>Московская обл., Ленинский г.о., КП Влондон, Лесная ул.                                                   |            |                   |                  |                   | Продается дом 217 м2 . Земельный участок 8 соток. От МКАДА 10 км по трассе А-105 ( аэропорт Домодедово). Охраняемый КП Влондон. Газ,электричество , вода и канализация есть. Фундамент УШП ( утепленная шведская плита) . Стены - газобетонные блоки BONOLIT. Фасад утеплен и штукатурено по сетке . Гараж . Торг возможен |                      |                       |                   |                  |                        |                     |                |                        |
|   | жилой дом                                                                                                                                                                                                              | 800 м²            | 217 м² • блочные • этажей: 2                               | электричество – центральное • водоснабжение – центральное • газоснабжение – центральное • канализация – центральная | 24 000 000 | 95 852            | -13,8            | 6                 | -1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0                    | -5                    | 0                 | 0                | 0                      | 0                   | 0              | 808                    |
| 2 | Ссылка:<br><a href="https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_2454_m_na_uchastke_10_sot_3299124564">https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_2454_m_na_uchastke_10_sot_3299124564</a> |                   |                                                            | Адрес:<br>Московская обл., Ленинский г.о., пос. Мещерино, мкр-н Южные Горки, 2-й квартал, 149                       |            |                   |                  |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                       |                   |                  |                        |                     |                |                        |
|   | жилой дом                                                                                                                                                                                                              | 1 000 м² • гараж  | 245 м² • блочные • этажей: 3                               | электричество – центральное • водоснабжение – центральное • газоснабжение – центральное • канализация – центральная | 33 650 000 | 108 565           | -13,8            | 0                 | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                    | 0                     | 0                 | -7               | 0                      | 0                   | 0              | -1361                  |
| 3 | Ссылка:<br><a href="https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_1909_m_na_uchastke_62_sot_4199042756">https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_1909_m_na_uchastke_62_sot_4199042756</a>           |                   |                                                            | Адрес:<br>Московская обл., Ленинский г.о., пос. Мещерино, мкр-н Южные Горки, 2-й квартал, 66                        |            |                   |                  |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                       |                   |                  |                        |                     |                |                        |
|   | жилой дом                                                                                                                                                                                                              | 620 м²            | 191 м² • кирпичные • этажей: 4 • отопление – газовый котёл | электричество – центральное • водоснабжение – центральное • газоснабжение – центральное • канализация               | 33 100 000 | 124 539           | -13,8            | 0                 | -2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -10                  | 0                     | 0                 | 0                | 0                      | -8                  | 0              | 3260                   |

| № | 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 |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|------------------|-------------------|---------------|----------------------|-----------------------|-------------------|------------------|------------------------|---------------------|----------------|------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                            |                   |                                                          | ция – центральная                                                                                                   |            |                   |                  |                   |               |                      |                       |                   |                  |                        |                     |                |                        |
| 4 | Ссылка:<br><a href="https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_512_m_na_uchastke_93_sot_2902293792">https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_512_m_na_uchastke_93_sot_2902293792</a> |                   |                                                          | Адрес:<br>Московская обл., Ленинский г.о., пос. Мещерино, мкр-н Южные Горки, 2-й квартал, 55                        |            |                   |                  |                   |               |                      |                       |                   |                  |                        |                     |                |                        |
|   | жилой дом                                                                                                                                                                                                  | 930 м²            | 512 м² • блочные • этажей: 3 • отопление – электрическое | электричество – центральное • водоснабжение – центральное • газоснабжение – отсутствует • канализация – центральная | 42 000 000 | 91 006            | -13,8            | 0                 | 6             | 0                    | -5                    | 12                | 0                | 0                      | 0                   | 0              | 11255                  |

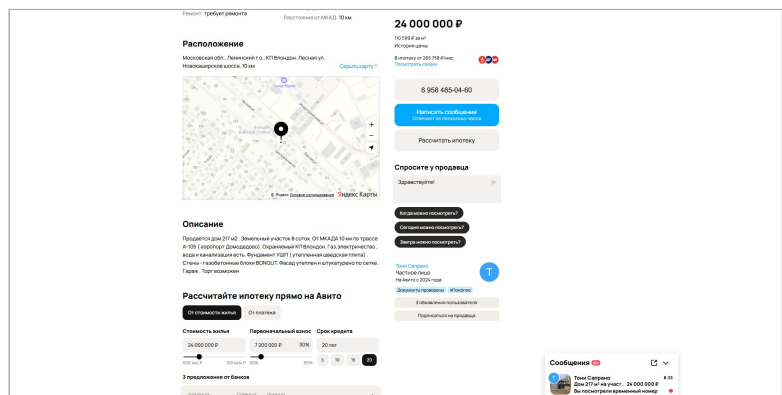
## Приложение 2. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости



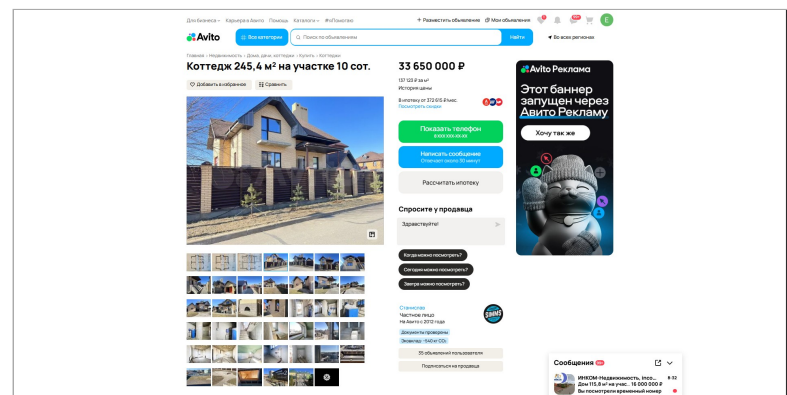
[1] [https://www.avito.ru/vidnoe/doma\\_dachi\\_k.../dom\\_217\\_m\\_na\\_uchastke\\_8\\_sot\\_7958094057](https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_k.../dom_217_m_na_uchastke_8_sot_7958094057)



[1] [https://www.avito.ru/vidnoe/doma\\_dachi\\_k.../dom\\_217\\_m\\_na\\_uchastke\\_8\\_sot\\_7958094057](https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_k.../dom_217_m_na_uchastke_8_sot_7958094057)



[1] [https://www.avito.ru/vidnoe/doma\\_dachi\\_k.../dom\\_217\\_m\\_na\\_uchastke\\_8\\_sot\\_7958094057](https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_k.../dom_217_m_na_uchastke_8_sot_7958094057)



[2] [https://www.avito.ru/vidnoe/doma\\_dachi\\_k...zh\\_2454\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot\\_3299124564](https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_k...zh_2454_m_na_uchastke_10_sot_3299124564)

**33 650 000 P**  
10 029 кв.м  
Иркутск, центр

Виталий 9 967 556-92-03  
Позвоните  
Написать сообщение  
Расчитать ипотеку

**Особенности**  
Улицы: Ленинградская, 2007, Ленинградская, 2007

**О коттедже**  
Комплексная: 5  
Площадь участка: 200 кв.м  
Площадь участка: 200 кв.м  
Этажей и комнат: 3  
Коттедж: кирпич, индивидуальное  
микроклимат (сплит-система) (A/C)  
Бассейн: бассейн  
Материал стен: кирпич  
Пол: паркетная доска  
Сантехника: ванна  
Решение проблем: ремонт  
Дизайн: дизайн

**Специальные предложения**  
Сделка: сделка  
На время: 2023 год  
Датум: 2023-02-01  
20-летний пользователь  
Подписать на продажу

**Сообщения**  
Степанов  
Лотка 26.4 кв.м. 33 650 000 P  
Вы можете вернуть деньги

[2] [https://www.avito.ru/vidnoe/doma\\_dachi\\_k..zh\\_2454\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot\\_3299124564](https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_k..zh_2454_m_na_uchastke_10_sot_3299124564)

**33 650 000 P**  
10 029 кв.м  
Иркутск, центр

Виталий 9 967 556-92-03  
Позвоните  
Написать сообщение  
Расчитать ипотеку

**Особенности**  
Улицы: Ленинградская, 2007, Ленинградская, 2007

**О коттедже**  
Комплексная: 5  
Площадь участка: 200 кв.м  
Площадь участка: 200 кв.м  
Этажей и комнат: 3  
Коттедж: кирпич, индивидуальное  
микроклимат (сплит-система) (A/C)  
Бассейн: бассейн  
Материал стен: кирпич  
Пол: паркетная доска  
Сантехника: ванна  
Решение проблем: ремонт  
Дизайн: дизайн

**Специальные предложения**  
Сделка: сделка  
На время: 2023 год  
Датум: 2023-02-01  
20-летний пользователь  
Подписать на продажу

**Сообщения**  
Степанов  
Лотка 26.4 кв.м. 33 650 000 P  
Вы можете вернуть деньги

[2] [https://www.avito.ru/vidnoe/doma\\_dachi\\_k..zh\\_2454\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot\\_3299124564](https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_k..zh_2454_m_na_uchastke_10_sot_3299124564)

**33 650 000 P**  
10 029 кв.м  
Иркутск, центр

Виталий 9 967 556-92-03  
Позвоните  
Написать сообщение  
Расчитать ипотеку

**Особенности**  
Улицы: Ленинградская, 2007, Ленинградская, 2007

**О коттедже**  
Комплексная: 5  
Площадь участка: 200 кв.м  
Площадь участка: 200 кв.м  
Этажей и комнат: 3  
Коттедж: кирпич, индивидуальное  
микроклимат (сплит-система) (A/C)  
Бассейн: бассейн  
Материал стен: кирпич  
Пол: паркетная доска  
Сантехника: ванна  
Решение проблем: ремонт  
Дизайн: дизайн

**Специальные предложения**  
Сделка: сделка  
На время: 2023 год  
Датум: 2023-02-01  
20-летний пользователь  
Подписать на продажу

**Сообщения**  
Степанов  
Лотка 26.4 кв.м. 33 650 000 P  
Вы можете вернуть деньги

[2] [https://www.avito.ru/vidnoe/doma\\_dachi\\_k..zh\\_2454\\_m\\_na\\_uchastke\\_10\\_sot\\_3299124564](https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_k..zh_2454_m_na_uchastke_10_sot_3299124564)

**33 100 000 P**  
10 029 кв.м  
Иркутск, центр

Виталий 9 967 556-92-03  
Позвоните  
Написать сообщение  
Расчитать ипотеку

**Особенности**  
Улицы: Ленинградская, 2007, Ленинградская, 2007

**О коттедже**  
Комплексная: 5  
Площадь участка: 200 кв.м  
Площадь участка: 200 кв.м  
Этажей и комнат: 3  
Коттедж: кирпич, индивидуальное  
микроклимат (сплит-система) (A/C)  
Бассейн: бассейн  
Материал стен: кирпич  
Пол: паркетная доска  
Сантехника: ванна  
Решение проблем: ремонт  
Дизайн: дизайн

**Специальные предложения**  
Сделка: сделка  
На время: 2023 год  
Датум: 2023-02-01  
20-летний пользователь  
Подписать на продажу

**Сообщения**  
Степанов  
Лотка 26.4 кв.м. 33 100 000 P  
Вы можете вернуть деньги

[3] [https://www.avito.ru/vidnoe/doma\\_dachi\\_k..om\\_1909\\_m\\_na\\_uchastke\\_62\\_sot\\_4199042756](https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_k..om_1909_m_na_uchastke_62_sot_4199042756)

**33 100 000 P**  
10 029 кв.м  
Иркутск, центр

Виталий 9 967 556-92-03  
Позвоните  
Написать сообщение  
Расчитать ипотеку

**Особенности**  
Улицы: Ленинградская, 2007, Ленинградская, 2007

**О коттедже**  
Комплексная: 5  
Площадь участка: 200 кв.м  
Площадь участка: 200 кв.м  
Этажей и комнат: 3  
Коттедж: кирпич, индивидуальное  
микроклимат (сплит-система) (A/C)  
Бассейн: бассейн  
Материал стен: кирпич  
Пол: паркетная доска  
Сантехника: ванна  
Решение проблем: ремонт  
Дизайн: дизайн

**Специальные предложения**  
Сделка: сделка  
На время: 2023 год  
Датум: 2023-02-01  
20-летний пользователь  
Подписать на продажу

**Сообщения**  
Степанов  
Лотка 26.4 кв.м. 33 100 000 P  
Вы можете вернуть деньги

[3] [https://www.avito.ru/vidnoe/doma\\_dachi\\_k..om\\_1909\\_m\\_na\\_uchastke\\_62\\_sot\\_4199042756](https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_k..om_1909_m_na_uchastke_62_sot_4199042756)

**33 100 000 P**  
10 029 кв.м  
Иркутск, центр

Виталий 9 967 556-92-03  
Позвоните  
Написать сообщение  
Расчитать ипотеку

**Особенности**  
Улицы: Ленинградская, 2007, Ленинградская, 2007

**О коттедже**  
Комплексная: 5  
Площадь участка: 200 кв.м  
Площадь участка: 200 кв.м  
Этажей и комнат: 3  
Коттедж: кирпич, индивидуальное  
микроклимат (сплит-система) (A/C)  
Бассейн: бассейн  
Материал стен: кирпич  
Пол: паркетная доска  
Сантехника: ванна  
Решение проблем: ремонт  
Дизайн: дизайн

**Специальные предложения**  
Сделка: сделка  
На время: 2023 год  
Датум: 2023-02-01  
20-летний пользователь  
Подписать на продажу

**Сообщения**  
Степанов  
Лотка 26.4 кв.м. 33 100 000 P  
Вы можете вернуть деньги

[3] [https://www.avito.ru/vidnoe/doma\\_dachi\\_k..om\\_1909\\_m\\_na\\_uchastke\\_62\\_sot\\_4199042756](https://www.avito.ru/vidnoe/doma_dachi_k..om_1909_m_na_uchastke_62_sot_4199042756)

