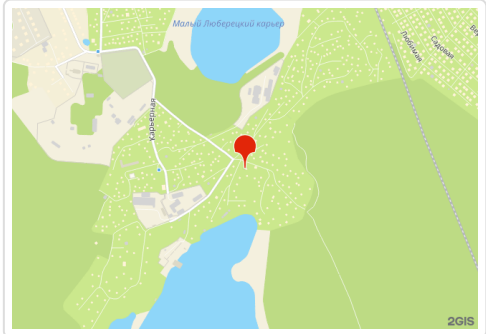




Заключение о стоимости имущества № [2-260319-2800247](#) от 19.03.2026

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Комплекс имущества, местонахождение — Московская обл., г. Котельники, тер. НСТ Горняк • площадь — 696,6 м² • з/у — 1 748 м², право собственности	40 176 000 ₽ 57 700 ₽/м²
в том числе:	
земельный участок • кад. № 50:22:0050202:6492 • 1 748 м²	9 878 000 ₽
сооружение (хозяйственное строение или сооружение) • кад. № 50:22:0050202:5029	1 000 ₽
жилой дом • кад. № 50:22:0050202:6509 • 696,6 м²	30 297 000 ₽
Комментарий заказчика оценки: 50:22:0050202:5029 - 22 кв.м.	
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	
• ООО "Мобильный оценщик" (ОГРН 1077847398419 от 15.05.2007) • 109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4 • Оценщик: Виноградов Антон Николаевич • Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», номер в реестре членов СРОО — 559 • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039492-1 от 24.06.2024	

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ


РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	
Заказчик	Мишукова Л.В. ПАО Сбербанк
Дата, на которую определялась стоимость	19.03.2026
Рыночная стоимость	40 176 000 ₽ 57 674 ₽/м² в т.ч. з/у: 9 878 000 ₽



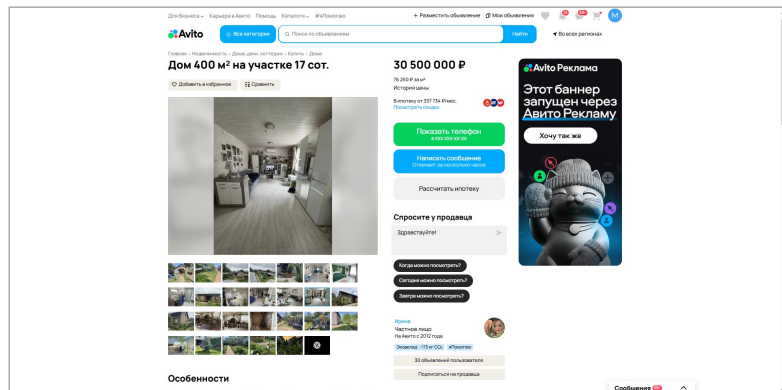
/ Виноградов А.Н. /

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

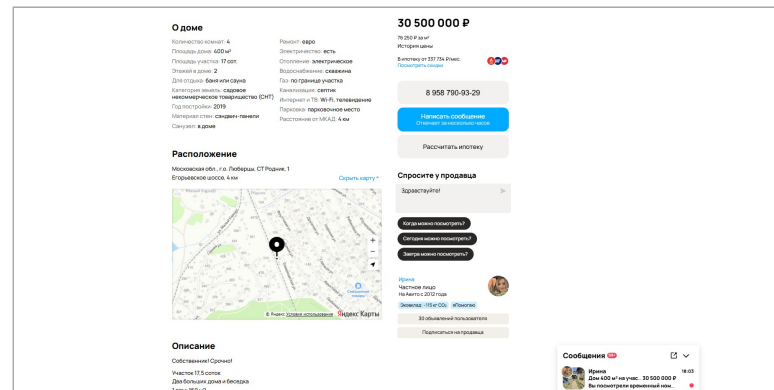
№	Тип	Земельный участок	Дом	Коммуникации	Цена, ₽	Скоррект. цена, ₽	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на S, %	Корр. на материал, %	Корр. на сост. зд., %	Корр. на комм., %	Корр. на хоз., %	Корр. на благоустр., %	Корр. на отделку, %	Доп. кор-ка, %	Корр. обесп. з/у, ₽/м²	
1	Ссылка: https://www.avito.ru/kotelniki/doma_dachi_kottedzhi/dom_400_m_na_uchastke_17_sot_7576880997			Адрес: Московская обл., г.о. Люберцы, СТ Родник, 1				Собственник! Срочно!Участок 17,5 сотокДва больших дома и беседка 1 дом: 160 м22 спальни, гостевая комната, кухня-гостинная, ванна, монсарда 2 дом разделен на 2 хозяина: 146 м2Первый: студия (кухня-гостинная), ванна, монсарда.Второй: кухня-гостинная, спальня, ванна, монсарда.Большая всесезонная беседка 90 м2 с баней.Детская площадкаСарай и курятник 2 большие теплицы Сад с постоянно цветущими растениями.Фруктовый сад: 11 кустов смородины (черная, красная, белая), 4 сливы, 2 яблони, 2 груши, 2 вишни, 5 кустов жимолости, малинник.Парковка у дома и навес для машины во дворе.Территория около дома в собственности. Там можно огородить и построить еще один дом.Участок на границе с лесом, в пешей доступности Малый и Большой Люберецкие карьеры. При этом рукой подать до Москвы, до МКАД 5 км. Рядом торговые центры (Мега, Аутлет, Глобус, Садовод), школы, детские сады.										
	жилой дом	1 700 м²	400 м² • деревянные • этажей: 2		30 500 000	55 761	-13,8	0	-4	13	0	0	0	0	-8	0	-9836	
2	Ссылка: https://www.avito.ru/kotelniki/doma_dachi_kottedzhi/dom_800_m_na_uchastke_8_sot_7899393672			Адрес: Московская обл., Котельники, СПК Восход, 144				Продается просторный кирпичный дом площадью 800 кв.м., построенный в 1998 году. Дом расположен на участке 8 соток с категорией земли ИЖС. Три этажа обеспечивают достаточное пространство для комфортного проживания. В доме проведено газовое отопление, центральное водоснабжение и канализация. Для удобства жильцов доступно кабельное/цифровое ТВ. Косметический ремонт позволяет сразу заселиться без дополнительных вложений. На территории имеется терраса или веранда, где можно наслаждаться свежим воздухом. Удобная транспортная доступность благодаря близости остановки общественного транспорта. В шаговой доступности находится школа, что делает этот дом привлекательным для семей с детьми. высокие заборы создадут конфиденциальность под возможный бизнес. Рынок Садовод находится в 10 минутах езды. высокий забор по периметру придает уверенность и конфиденциальность. Напротив склады Валберис, Мега белая дача, Глобус. 10 минут рынок Садовод.										
	жилой дом	800 м²	800 м² • кирпичные • этажей: 3		50 000 000	59 890	-13,8	0	1	-10	0	0	14	0	-8	0	8528	
3	Ссылка: https://www.avito.ru/kotelniki/doma_dachi_kottedzhi/dom_226_m_na_uchastke_6_sot_7714445836			Адрес: Московская обл., Котельники, СПК Восход, 96				Объектом занимается Екатерина.Представляю Вашему вниманию в продажу дом 226 м2, расположенный на 6 сотках земли. Дом расположен в СНТ Восход, находящийся буквально в 10 минутах езды от МКАД и 7 минут езды от метро Котельники, развитая инфраструктура - место для комфортного круглогодичного проживания. Рядом с СНТ есть крупные ТЦ и Гипермаркеты, такие как: Глобус, Аутлет Белая дача, Мега Белая дача.Коммуникации: Канализация - септик, газ - централизованный, вода - скважина 65 метров глубиной, электричество - 15 кВт.Планировка дома:На двух этажах располагаются суммарно 11 комнат и 3 сан узла, ежемесячно, данный дом не требующий вложений, приносит стабильный доход! Более подробная информация по телефону.1 взрослый собственник, дом юридически свободен, нет задолженностей, готовы к выходу на сделку!Показы возмо										

№	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
									жны в любое удобное для Вас время - ключи на руках.Звоните, уважаемые клиенты и коллеги, буду рада ответить на оставшиеся у Вас вопросы.								
	жилой дом	600 м²	226 м² • блочные • этажей: 3		13 900 000	54 178	-13,8	0	-9	0	0	0	14	0	0	0	-822
4	Ссылка: https://www.avito.ru/kotelniki/doma_dachi_kottedzhi/dom_600_m_na_uchastke_6_sot_7600803339			Адрес: Московская обл., Котельники, НСТ Горняк, 236					Продается в живописном месте ближнего Подмосковья – Котельники (Большой/Малый Люберецкий карьер) в коттеджном поселке НСТ Горняк вместе с теплым домом (год постройки 2015) для большой семьи либо, как доходный дом, под аренду в жилом состоянии.Возможно проживать в одной части дома, а вторую часть сдавать и получать дополнительный доход. В доме три отдельные двухэтажные квартиры, одна квартира с отдельным входом на 1 этаже. Есть помещение под бассейн/сауну или спортивный зал, готовый для проживания круглогодично со всеми необходимыми коммуникациями, на земельном участке 6 соток, обл. Московская, г.о. Котельники, НСТ Горняк, д. 236, вблизи МКАД (Новорязанское/Егорьевское шоссе). Категория земель - земли населенных пунктов. Водоснабжение и электричество – центральное. У каждой квартиры свой электросчетчик. Канализация – септик на каждую квартиру (без откачки, 15 кВт). Газ – установлен газгольдер. Есть возможность подключить центральный газ. Отопление – батареи водяные. Видеонаблюдение. Общая площадь дома 600 кв.м. Дом (стены – монолит+утеплитель, фундамент – несъемная опалубка (плита 40 см.), внешняя отделка –металлическая «под дерево», крыша металлочерепица) состоит из трех этажей (включая цоколь). Установлены стеклопакеты. Участок огорожен забором со всех сторон, высажены туи, дорожки проложены. Оборудованы два заезда (+две калитки) на участок для автомобилей – парковочные места внутри и снаружи дома. Есть несколько зон барбекю. На участке есть оборудованное место для хранения инвентаря. Подъездная дорога к дому - асфальт. Развитая инфраструктура. Рядом Люберецкие карьеры, в теплое время года отличное место для купания и водных развлечений, супермаркеты Глобус, Metro, Вкус Вил, Магнит, Белая дача. Школы и детские сады рядом. Ближайшие соседи все живут круглогодично. В собственности более трех лет. Без альтернативы. Возможна ипотека. Быстрый выход на сделку. Документы готовы к продаже. Просмотры по договоренности в удобное Вам время. Ключи на руках.								
	жилой дом	600 м²	600 м² • блочные • этажей: 3		39 999 999	60 869	-13,8	0	-1	0	0	0	0	0	-8	0	8528

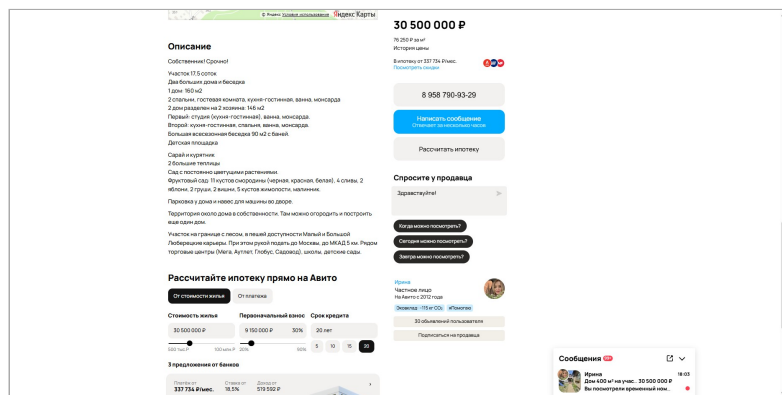
Приложение 2. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости



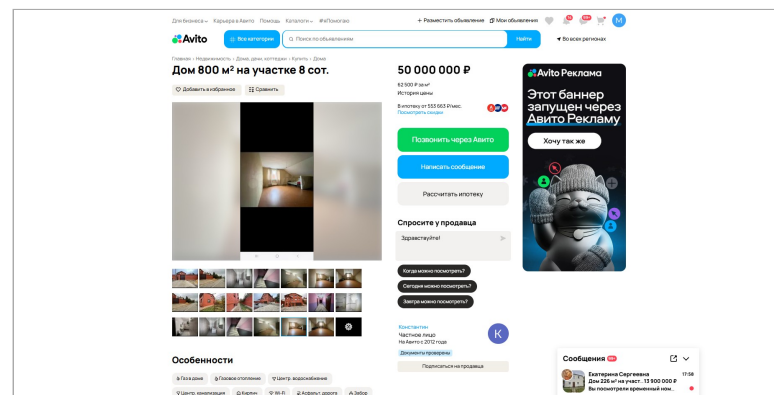
[1] https://www.avito.ru/kotelniki/doma_dach...dom_400_m_na_uchastke_17_sot.7576880997



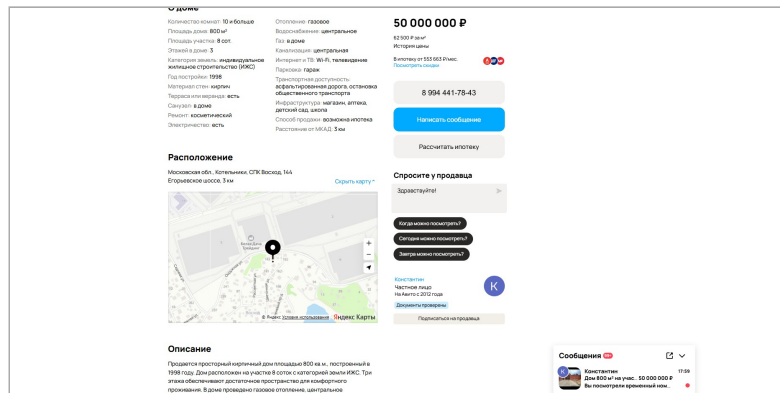
[1] https://www.avito.ru/kotelniki/doma_dach...dom_400_m_na_uchastke_17_sot.7576880997



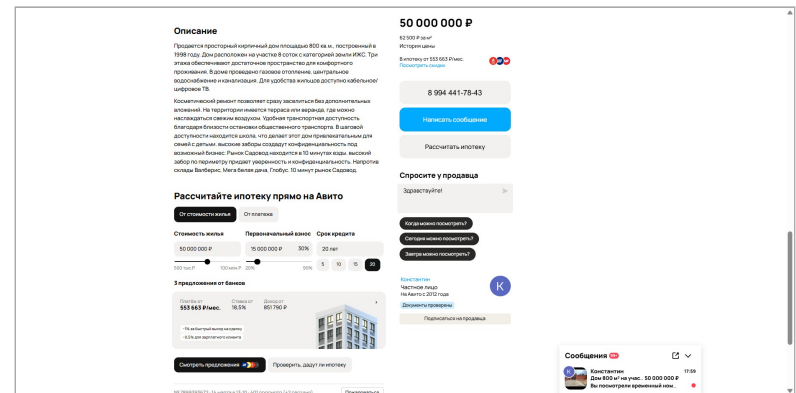
[1] https://www.avito.ru/kotelniki/doma_dach...dom_400_m_na_uchastke_17_sot_7576880997



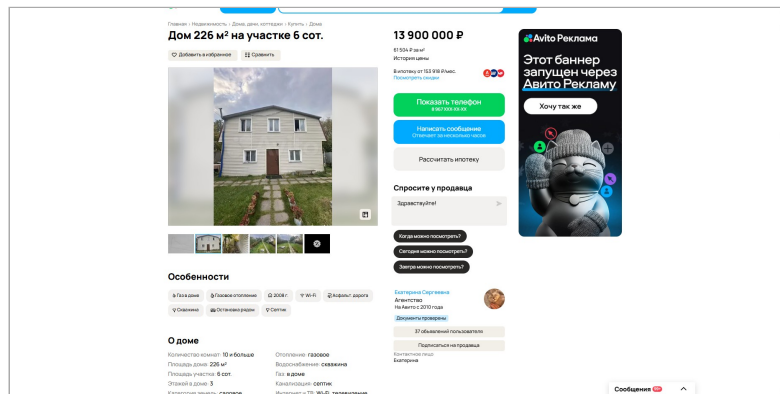
[2] https://www.avito.ru/kotelniki/doma_dach.../dom_800_m_na_uchastke_8_sot._7899393672



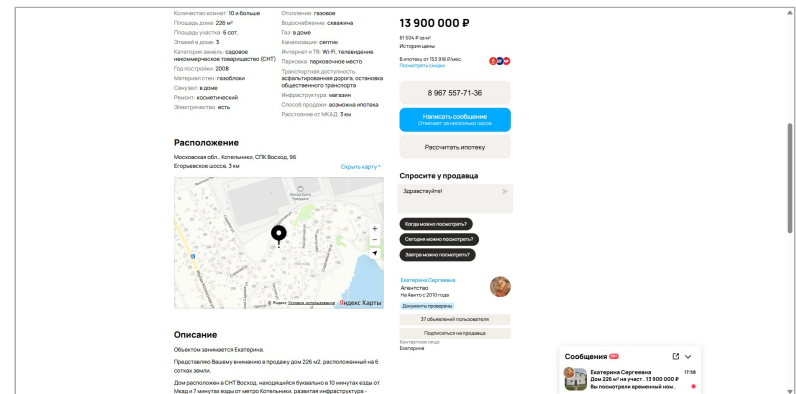
[2] https://www.avito.ru/kotelniki/doma_dach.../dom_800_m_na_uchastke_8_sot.7899393672



[2] https://www.avito.ru/kotelniki/doma_dach.../dom_800_m_na_uchastke_8_sot.7899393672



[3] https://www.avito.ru/kotelniki/doma_dach.../dom_226_m_na_uchastke_6_sot._7714445836



[3] https://www.avito.ru/kotelniki/doma_dach.../dom_226_m_na_uchastke_6_sot._7714445836

