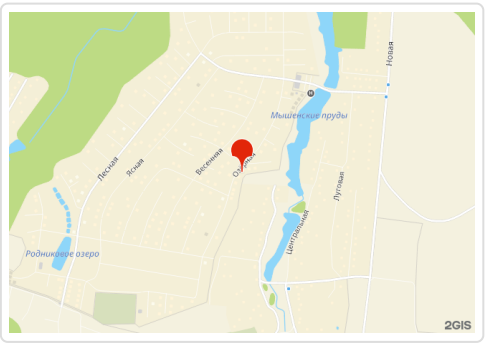
Заключение о стоимости имущества № 2-261023-3661634 от 23.10.2026

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Тип объекта	жилой дом
Адрес	РОССИЯ, обл Московская область, г.о. Ступино, с Мышенское, д.-
Земельный участок	616 м² • кад. № 50:33:0010325:1690 • право собственности • кад. стоимость 792 262,24 ₽
Дом	111,6 м² • кад. № 50:33:0010325:1928 • 2023 г. • этажность – 1 • отделка – требует косметического ремонта • состояние здания – удовлетворительное
Зарегистрированные лица	отсутствуют
Комментарий заказчика оценки: #стратегия	

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	*ПАО Сбербанк*
Номер заявки	N-2577878
Дата, на которую определялась стоимость	23.10.2026
Рыночная стоимость	**10 617 000 ₽** 95 133 ₽/м² в том числе: • жилой дом: 9 824 000 ₽ (НДС не облагается) • земельный участок: 793 000 ₽ (НДС не облагается')

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» * ОГРН 1077847398419 * Москва *

/ Виноградов А.Н. /

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

№	Тип	Земельный участок	Дом	Коммуника-ции	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/mihnevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_911_m_na_uchastke_82_sot._8311965278			**Адрес**: Московская обл., г.о. Ступино, ТСН Мышенское, Брусничная ул.					Для очень красивого дома ищу нового хозяина. Продаю дом с мебелью , техникой, декором. О доме : оригинальный ДубльДом Кедр 65 с панорамным остеклением и печью. Дом тёплый, огорожен забором с евроштакетником, автоматические ворота, удаленное управление домом, видеонаблюдение.Об участке: Ровный газон, несколько цветочных клумб и кустарников,сосны, ели, березы, уличный водопровод, парковка на 2-3 автомобиля, бетонированные дорожки, костровая и мангальная зона.о поселке:Коттеджный поселок "Green Forest Club" расположен в хвойном лесу, на границе с заповедником, в 45 минутах езды от МКАД по Симферопольскому шоссе или трассе М4-Дон . В поселке бизнес-класса организована вся инфраструктура для комфортной жизни. До озера 800 метров, лес, детские и спортивные площадки и футбольные и волейбольные поля, теннисный корт и прочее. Рядом конно-спортивный клуб Карамат, где есть экотропа, мини-зоопарк, кафе- ресторан с фермерскими продуктами.Бесплатные доставки в посёлок из: ВкусВилл, Яндекс.Еда, Delivery Club, Купер, OZON.На остальные вопросы с удовольствием отвечу по телефону.								
	жилой дом	820 м²	91 м² • деревянные • этажей: 1 • с мебелью		13 500 000	**106 514**	-14,3	0	-2	0	0	0	0	0	-9	-2	-4478
2	**Ссылка**: https://www.avito.ru/mihnevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_150_m_na_uchastke_97_sot._3661920229			**Адрес**: Московская обл., г.о. Ступино, ТСН Мышенское					Продаю 2 дома и по совместительству готовый бизнес в элитном поселке бизнес-класса Green Forest Club.Дома построены год назад, все сделано качественно. Строили под арендный бизнес + периодически приезжаем отдыхать сами.Оба дома с электрической сауной (в одном - с большим окном), также на территории стоит чан на 5 человек.Большой дом: 70 метров + 30 метров уличная терраса с навесом.В доме 6 спальных мест, есть абсолютно все для жизни. При продаже вся техника, декор и мебель остаются новому владельцу. Маленький дом: 42 метра + 10 метров терасса.Также 6 спальных мест, но комфортно все-таки 4 взрослых и 1 ребенок, например.Каждый уголок делался с любовью. Гости приезжают сюда отдыхать с удовольствием, все отмечают, что у нас очень уютно. Ежемесячно работаем в плюс, дома занимается чудесная рантье (контакты при необходимости передадим). Все процессы налажены. На НГ все занято по высокой цене Забронировали ещё осенью. Аналогично бронируют заранее все остальные праздники, выходные. Летом загрузка была 85-90%.Участок 9,7 соток. Сделано полностью благоустройство: зеленый газон, дорожки из щебня, два дома разделены между собой компактным забором, стоят сосны и елки.Про коттеджный поселок Green Forest Club: Элитный КП с пропускной системой въезда, а также круглосуточная охрана. Есть собственное озеро с очистительной системой, следующим летом будет также подготовлено живое озеро для купания. Есть большое озеро для рыбалки. Большие спортивные площадки, детская территория, родник, лесная тропа, SPA-комплекс, фитнес-клуб, конный клуб, beach club летом, каток зимой и рестораны.Идеальный вариант для тех, кто хочет обзавестись домами, чтобы уезжать периодически загород, а в остальное время - получать от них пассивный доход								
	жилой дом	970 м²	150 м² • деревянные • этажей: 2 • с мебелью		16 900 000	**87 473**	-14,3	0	3	0	0	0	0	0	-9	-2	-1218

№	Тип	Земельный участок	Дом	Коммуника-ции	Цена, ₽	Скоррект. цена, ₽	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на S, %	Корр. на матери ал, %	Корр. на сост. зд., %	Корр. на комм., %	Корр. на хоз., %	Корр. на благоустр., %	Корр. на отделку, %	Доп. кор-ка, %	Корр. обесп. з/у, ₽/м²
3	**Ссылка**: https://www.avito.ru/mihnevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_85_m_na_uchastke_7_sot._8352487871			**Адрес**: Московская обл., г.о. Ступино, с. Мышенское, КП Грин форест клаб													
	жилой дом	700 м²	85 м² • деревянные • этажей: 1		11 500 000	**99 909**	-14,3	0	-2	0	0	0	0	0	-9	0	-3493
4	**Ссылка**: https://www.avito.ru/mihnevo/doma_dachi_kottedzhi/dom_92_m_na_uchastke_6_sot._8493007101			**Адрес**: Московская обл., г.о. Ступино, с. Мышенское, КП Грин форест клаб					Частный дом в коттеджном поселке комфорт-класса под инвестиции.Посёлок расположен в живописном месте Калужской области, на границе с этнографическим парком-музеем «Этномир».Стоимость 4 800 000 указана за ПВ, общая стоимость дома 10 800 000 рублейИнвестиционная привлекательность:— Есть возможность взять дом в семейную ипотеку под 6% годовых с ПВ от 3 млн рублей — Ежемесячный доход от 114 000 рублей — Доходность до 40% годовых — Гарантирована ежемесячная доходность — Гарантированный доход по договору от 100 000 рублейОб объекте:— Частный дом 92 м2 — Сауна — Мангальная зона — Парковочное место на 2 авто — Стильная чистовая отделка — Вместимость дома до 6 человек — 2 спальни — Кухня-гостиная — В стоимость уже включена вся мебель и техника, находящаяся в доме, дом оформлен "под тапочки"Компания Garnet Холидэй занимается сдачей домов посуточно с сауной и купелью для загородного премиум класса. Работаем в двух локациях: КП Грин Форест и Этномир. В комплексе Garnet Холидэй Грин Форест представлено 21 различных домов 4 типов.Дорога от Москвы занимает около 1,5–2 часовВ шаговой доступности:Рестораны разных кухонь мира — всего в 2–5 минутах пешкомКомплекс бань и СПА-процедурыЖивописное озеро в 100 метрах от домовМагазины и сувенирные лавкиПарк развлечений для детей и взрослыхЗвоните или пишите, проведем для вас индивидуальный показ!							
	жилой дом	600 м²	92 м² • деревянные • этажей: 1 • с мебелью		10 800 000	**86 636**	-14,3	0	-2	0	0	0	0	0	-9	-2	-1289