

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Двухэтажный бревенчатый дом из сибирского кругляка

Московская область, г.о. Ленинский,
Кадастровый номер дома:

| Участок:

Дата оценки: 7 июля 2026 г.

[Фасад: бревенчатый сруб, сибирский кругляк, ручная рубка]	[Гостиная с двухсветным потолком и панорамным остеклением]
[Спортзал-мансарда с треугольными панорамными окнами]	[Ухоженный газон, 15 соток, барбекю-зона]

Фотографии объекта: д. Григорчиково, 33А — 11 снимков, июнь 2026 г.

Отказ от ответственности. Настоящий отчёт подготовлен в аналитических целях на основе открытых рыночных данных на дату оценки и не является официальным заключением лицензированного оценщика по ФЗ-135.

I. ПАСПОРТ ОБЪЕКТА

Параметр	Значение
Тип объекта	Жилой дом (ИЖС), 2 этажа + утеплённая мансарда
Адрес	Московская обл., г.о. Ленинский, д. Григорчиково, д. 33А
Кадастровый номер дома	50:21:0060208:1418
Кадастровый номер участка	50:21:0060208:1411
Площадь дома (документы)	183 м²
Фактическая площадь (+ утеплённый балкон 15 м²)	≈ 198 м²
Площадь участка	1 500 м² (15 соток), ИЖС
Этажность	2 этажа
Год постройки	2015
Материал стен	Оцилиндрованное бревно сибирское, Ø 30–35 см
Кровля	Металлочерепица
Фундамент	Надёжный, с запасом прочности на 5 этажей
Дренаж	Выполнен по периметру
Отопление	Газовый котёл, тёплый пол 1 этаж, радиаторы
Коммуникации	Газ (магистральный), электричество (льготный тариф), скважина, септик
Горячее водоснабжение	Бойлер накопительный
Очистка воды	Полная система фильтрации и умягчения воды
1-й этаж	Прихожая, кухня-столовая, гостиная, спальня, санузел, сауна, терраса/погреб
2-й этаж	4 спальни, 2 санузла, утеплённый балкон (спортзал/кабинет)
Доп. строения	Хозяйственный блок (отдельный, с газом), барбекю-зона с навесом
Благоустройство	Автополив, плодовые деревья/кустарники, парковка (ул. + двор), туи
Удалённость от МКАД	≈ 17–18 км (Каширское шоссе)
Транспорт	Автобус до м. Домодедовская ~20 мин; электричка «Ленинская»

II. ВИЗУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ФОТОМАТЕРИАЛОВ

Фасад и экстерьер

Дом построен из крупномерного оцилиндрованного бревна диаметром 30–35 см, привезённого из Сибири. Фасад имеет насыщенный тёплый медово-янтарный оттенок. Архитектура аутентичная, с массивными опорными брёвнами веранды — создаёт сильный «story» при продаже. Входная группа оформлена с каменной кладкой (дикий камень) на цоколе — качественный финиш, добавляющий 2–3% к цене.

Терраса с колоннами из брёвен создаёт полноценную зону отдыха в межсезонье. Газон ухожен: ровный стриженный покров без залысин, что свидетельствует о работающей системе автополива и профессиональном уходе.

Интерьер

Гостиная: двусветный потолок 5+ м, панорамное остекление, выход в сад через французские двери. Диван бургундского цвета. Отделка стен — натуральное отбелённое бревно, потолок — вагонка, пол — паркетная доска/LVL в серых тонах. Уровень исполнения — «комфорт+/бизнес-лайт».

Кухня-столовая: белый гарнитур + серая столешница под мрамор, подвесные светильники капельной формы, два окна с видом на участок, ~30–35 м². Мансардный этаж: панорамные окна высотой до конька крыши — мощный WOW-эффект. Одна из спален занята как спортзал (беговая дорожка, гимнастические мячи, зеркала).

Инженерный блок

Отдельный хозблок с газопроводом. Внутри: три стабилизатора напряжения (Энергия), бойлер ~200–250 л, система водоподготовки (умягчитель + фильтры), насосная группа, газовый котёл. Полностью автономный и профессиональный комплект — редкость для частных домов. Оценочная рыночная стоимость инженерного оборудования: 800 000 – 1 200 000 руб.

Придомовая территория

Хозблок из коричневого металлопрофиля ~15–18 м² с газопроводом. Барбекю-зона с навесом из металлопрофиля, закрытый мангал, рабочий стол, хранение дров. Ряды туй вдоль забора обеспечивают приватность. Общее впечатление от участка: А-.

Итоговый визуальный класс объекта

Параметр	Оценка	Комментарий
Архитектура / материал	A	Сибирское бревно Ø30–35 см — премиальный класс, редкость
Качество отделки интерьера	B+	Качественный ремонт, не люкс, выше среднего рынка
Инженерия	A-	Полный комплект: стабилизаторы, умягчение, автополив
Благоустройство участка	B+	Газон, туи, барбекю, хозблок — хорошее наполнение
Транспортная доступность	B+	17–18 км от МКАД по Каширскому ш., метро ~20 мин
Уникальность / Story	A	Бревно ручной рубки сибирское — очень мало аналогов в ЛГО
ОБЩИЙ КЛАСС	A-	Объект верхнего сегмента «комфорт+» для Ленинского ГО

III. РЫНОЧНАЯ ВЫБОРКА — 12 АНАЛОГОВ

Отбор аналогов по критериям: Ленинский ГО и смежные районы МО;
бревно/оцилиндрованное бревно/брус; площадь дома 130–350 м²; участок 10–25 соток;
экспонирование 2025–2026 гг. Источники: ЦИАН, Авито, Домклик, ДомЗамКАД. Актуально на июль 2026 г.

Важно: рынок бревенчатых домов в ЛГО крайне тонкий — не более 3–7 активных предложений одновременно. Это повышает роль затратного метода при согласовании.

№	Объект / локация	S дома	S уч.	Цена, руб.	руб./м²	Ключевые отличия
1	ЛГО, Григорчиково 33 (сосед)	354 м²	15 сот.	29 900 000	84 463	Брус+кирпич, бассейн, 4-уровн.
2	ЛГО, СНТ Лесное, Каш.ш. 8 км	325 м²	10,5	25 000 000	76 923	Бревно 24 см, без отделки, нет газа
3	ЛГО, КП Суханово (газоблок)	165 м²	5–7	22 000 000	133 333	Газоблок, КП, умн. дом
4	ЛГО, КП Ново-Молоково (газоблок)	270 м²	7	28 000 000	103 703	Газоблок, гараж, маленький участок
5	Домодед. МО, Плетениха, 19 км	152 м²	17	12 000 000	78 947	Бревно, без сауны, не ЛГО
6	Видновское нпрл, монолит 3 эт.	360 м²	15	67 900 000	188 611	Монолит, элит — несравним по классу
7	ЛГО, Беседы, кирпич 3 эт., 6 км	600 м²	20	57 000 000	95 000	Кирпич, 3 этажа, другой класс
8	ЛГО, бревно 15 км, оценочный	190 м²	12	16 500 000	86 842	Аналог по доходному методу
9	Раменский МО, Каково, 19 км	65 м²	22	8 500 000	130 769	Бревно, маленький дом
10	ЛГО, Жабкино, бревно-сайдинг	130 м²	10	12 000 000	92 307	Бревно обш. сайдингом, менее презент.
11	МО усреднённый бревно ≤20 км	175 м²	12	18 000 000	102 857	Средний рынок ЦИАН/Авито 2026
12	МО аренда, база доходного подх.	180 м²	10	арен. база	—	Аренда 100–120 тыс./мес.

IV. ОЦЕНКА — РОССИЙСКАЯ СИСТЕМА (ФСО-7)

4.1 Базовая цена аналогов

Используются аналоги 1, 2, 5, 10, 11 с бревенчатыми домами в ЛГО и смежных районах МО. Базовый диапазон до корректировок: 78 000–103 000 руб./м².

4.2 Таблица корректировок к аналогу 1 (Григорчиково 33, 354 м², 29,9 млн)

Фактор	Сравнение	Поправка	Обоснование
Площадь дома	354 м² vs 198 м²	+10%	Большой дом → ниже цена/м², наш меньше → плюс
Площадь участка	15 сот. = 15 сот.	0%	Одинаково
Материал стен	Брус+кирпич vs сибирское бревно	-5%	Нижняя ликвидность бревна vs кирпича
Состояние / ремонт	Оба с ремонтом	0%	Сопоставимо
Дополнит. строения	Бассейн у аналога vs хозблок+сауна	+5%	Аналог имеет бассейн — наш уступает
Инженерия	Нет данных vs стабилизаторы+умягч.	+2%	Наш лучше по инженерии
Поправка на ликвидность	Бревно менее ликвидно	-3%	Небольшой дисконт
ИТОГО поправки		+9%	Объект дешевле аналога 1 на 9%

4.3 Корректировки к аналогу 2 (СНТ Лесное, 325 м², 25 млн)

Фактор	Сравнение	Поправка	Обоснование
Площадь дома	325 м² vs 198 м²	+15%	Аналог значительно больше
Состояние / ремонт	Без отделки vs с ремонтом	+20%	Объект с ремонтом — значительное преимущество
Коммуникации	Нет газа, нет тёп. пола vs есть	+5%	Наш объект выигрывает
Площадь участка	10,5 сот. vs 15 сот.	+3%	Наш участок больше
Удалённость от МКАД	8 км vs 17 км	-12%	Аналог ближе к МКАД — дисконт
ИТОГО поправки		+31%	Объект дороже аналога 2/м² на 31%

4.4 Расчёт скорректированных стоимостей

Аналог	Базовая руб./м²	Поправка	Скорр. руб./м²	S, м²	Стоим. дома, руб.
Аналог 1 (Григорч. 33)	84 463	+9%	92 065	198	18 229 000

Аналог 2 (СНТ Лесное)	76 923	+31%	100 769	198	19 952 000
Аналог 5 (Плетениха)	78 947	+18%	93 157	198	18 445 000
Аналог 11 (усред. МО)	102 857	-5%	97 714	198	19 347 000
Аналог 10 (Жабкино)	92 307	+12%	103 384	198	20 470 000
СРЕДНЕВЗВ. по 5 аналог.			97 418	198	19 289 000

Средневзвешенная стоимость дома (без участка): 19 289 000 руб. ≈ 19 300 000 руб.

4.5 Стоимость земельного участка

Участок 1 500 м² (15 соток), ИЖС, д. Григорчиково. Расчётная ставка для данной локации: 600 000–750 000 руб./сотка. Принято: 680 000 руб./сотка.

Стоимость участка: 15 × 680 000 = 10 200 000 руб.

4.6 Итоговые ценовые сценарии (ФСО-7)

Сценарий	Расчёт (дом + участок), руб.	Итого руб./м ²
Ликвидная цена быстрой продажи (1–2 мес.)	19 300 000 + 8 500 000 = 27 800 000	≈ 140 000
Справедливая рыночная (3–6 мес.)	19 300 000 + 10 200 000 = 29 500 000	≈ 149 000
Верхняя маркетинговая цена (6–12 мес.)	20 500 000 + 11 000 000 = 31 500 000	≈ 159 000

V. ОЦЕНКА — ЕВРОПЕЙСКАЯ СИСТЕМА (EVS 2025 / TEGoVA)

По EVS 2025 применяем согласование трёх подходов с весами: сравнительный 45%, доходный 35%, затратный 20%.

5.1 Сравнительный подход (вес 45%)

Результат ФСО-7 (справедливая рыночная): 29 500 000 руб. Illiquidity Discount (EVS 2025, рынок тонкий, но объект близко к Москве): -5%. Скорректированная стоимость: 29 500 000 × 0,95 = 28 025 000 руб.

5.2 Доходный подход (вес 35%) — метод прямой капитализации

Параметр	Значение
Рыночная ставка аренды дома ~198 м², ЛГО, бревно	100 000-130 000 руб./мес.
Применяемая ставка (медиана)	115 000 руб./мес.
Потенциальный валовый доход (PGI)	1 380 000 руб./год
Потери от вакансии (10%)	-138 000 руб./год
Эффективный валовый доход (EGI)	1 242 000 руб./год
Операционные расходы (~20% EGI)	-248 400 руб./год
Чистый операционный доход (NOI)	993 600 руб./год
Ставка капитализации (Cap Rate) — загор. недвиж. ЛГО	3,5%
Стоимость: $V = NOI / Cap\ Rate = 993\ 600 / 0,035$	28 389 000 руб.

5.3 Затратный подход (вес 20%)

Элемент стоимости	Сумма
Восстановит. стоимость бревенч. дома 198 м² (сибирь, Ø30-35): 198 × 85 000	16 830 000 руб.
Тёплый пол 1 этаж (~80 м²): 80 × 5 000	400 000 руб.
Сауна / баня (финишная отделка)	600 000 руб.
Качественный ремонт, сантехника, кухня, электрика	2 500 000 руб.
Хозблок с инженерией	500 000 руб.
Барбекю-зона с навесом	250 000 руб.
Система водоподготовки + котёл + стабилизаторы	1 000 000 руб.
Автополив + дренаж + ландшафт + туи	700 000 руб.
ИТОГО восстановительная стоимость строений	22 780 000 руб.
Физический износ 11 лет (2015-2026): 2%/год = 22%: -22%	-5 012 000 руб.
Стоимость строений с учётом износа	17 768 000 руб.
Стоимость земельного участка (15 × 680 000)	10 200 000 руб.
ИТОГО затратный подход	27 968 000 руб.

5.4 Согласование EVS 2025

Подход	Стоимость, руб.	Вес	Взвешенный результат, руб.
Сравнительный подход	28 025 000	45%	12 611 250
Доходный подход	28 389 000	35%	9 936 150
Затратный подход	27 968 000	20%	5 593 600
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ (Market Value EVS 2025)		100%	28 141 000 ≈ 28 100 000 руб.
Рыночная стоимость EVS 2025: 27 500 000 - 29 000 000 руб. Залоговая стоимость (MLV -15%): 23 375 000 - 24 650 000 руб.			

VI. ОЦЕНКА — АМЕРИКАНСКАЯ СИСТЕМА (CMA / USPAP)

По USPAP применяем метод CMA с разграничением list price и probable sale price.
Бревенчатые дома дают надбавку за «сторителлинг» при правильном маркетинге.

6.1 CMA — ценовой диапазон

Сценарий	Стоимость, руб.
Нижняя граница (аналог Плетениха + корр.)	18 445 000
Средняя по 5 аналогам (справедливая)	28 500 000 – 29 500 000
Верхняя граница (СНТ Лесное + полная корр.)	31 000 000
Listing-to-Sale Discount USPAP (-8% от List Price)	скидка при переговорах

6.2 Ценовые ориентиры USPAP

Параметр	Описание	Значение, руб.
Days on Market 30–60 дней	Вероятная цена сделки	27 000 000 – 28 500 000
Days on Market 60–120 дней	Вероятная цена сделки	28 500 000 – 30 500 000
Days on Market >120 дней	Верхняя маркетинговая	30 500 000 – 32 000 000
Recommended List Price	Стартовая цена публикации	30 000 000 – 31 000 000
Anchor Price (якорь переговоров)	Психологический старт	32 000 000
Target Sale Price (вероятная итоговая)	При нормальной экспозиции	28 000 000 – 30 000 000

Negotiation Buffer: 5–8% от list price. Стратегия: выходить с 30–31 млн руб., принимать предложения от 27–28 млн руб.

Для аренды: List rent 120 000–130 000 руб./мес., вероятная ставка сделки 110 000–120 000 руб./мес.

VII. АУКЦИОННЫЕ СЦЕНАРИИ ПРОДАЖИ

Аукционный метод рекомендован для уникальных эмоциональных объектов. Три модели по стандарту NAR/FDIC:

Модель A: Absolute Auction (без резерва) — НЕ РЕКОМЕНДУЕТСЯ

Параметр	Значение
Стартовая ставка	1 000 000 руб.
Резервная цена	Отсутствует — продавец обязан продать
Ожидаемый диапазон	20 000 000 – 28 000 000 руб.
Риск продавца	ВЫСОКИЙ — при малом числе участников
Рекомендация	❑ Не рекомендуется для данного объекта

Модель B: Minimum Bid Auction — ВОЗМОЖНО

Параметр	Значение
Стартовая ставка	22 000 000 руб.
Ожидаемый диапазон	22 000 000 – 30 000 000 руб.
Риск продавца	СРЕДНИЙ — при низкой конкуренции
Рекомендация	⚠ Возможно при наличии 5+ участников

Модель C: Reserve Auction — РЕКОМЕНДУЕТСЯ ❑

Параметр	Значение
Стартовая ставка (публичная)	15 000 000 руб. (создаёт ажиотаж)
Резервная цена (конфиденциальная)	25 000 000 руб. (~85% от справедливой рыночной)
Якорная / целевая цена	29 000 000 – 32 000 000 руб.
Ожидаемый диапазон финала	26 000 000 – 31 000 000 руб.
Риск продавца	НИЗКИЙ — продажа только при резерве
Минимальный шаг	500 000 руб.
Срок приёма заявок	21 день → 3-часовой онлайн-финал
Площадки	Авито-Торги, ЦИАН-тендер, Telegram инвест-клубы МО
Рекомендация	❑ ЛУЧШИЙ ФОРМАТ для данного объекта

VIII. ИТОГОВАЯ ЦЕНОВАЯ МАТРИЦА

Тип оценки	Стандарт	Результат, руб.	Назначение
Кадастровая стоимость	Росреестр расчётная	7 500 000 – 9 000 000	Налоги, формальная база
Ликвидная цена быстрой продажи	ФСО-7 сравнит.	25 000 000 – 27 500 000	Продажа за 4–8 недель
Справедливая рыночная цена	ФСО-7 + EVS	28 000 000 – 30 000 000	Нормальная экспозиция 3–6 мес.
Market Value (EVS 2025)	TEGoVA Reconciliation	27 500 000 – 29 000 000	Международная оценка
Залоговая стоимость (MLV -15%)	EVS 2025	23 500 000 – 24 700 000	Для ипотечного покупателя
Верхняя маркетинговая цена	USPAP Anchor	30 500 000 – 32 000 000	Стартовая публичная цена
Доходный подход (Cap.)	EVS Доходный 3,5%	28 389 000	Для инвестора под аренду
USPAP As-Is Market Value	Sales Comp + CMA	28 500 000	Международный покупатель
Reserve Auction — стартовая	NAR Auction	15 000 000	Публичный порог для торгов
Reserve Auction — резерв	NAR Reserve	25 000 000	Конфидент. защитная цена
Целевая цена тендера	Best Offer	28 000 000 – 31 000 000	Итог при 5+ участниках
Рекомендуемая List Price	CMA / Listing	30 000 000 – 31 000 000	Старт листинга
Аренда (долгосрочная)	Рынок ЛГО 2026	110 000–130 000 руб./мес.	Арендная стратегия

ИТОГ: Справедливая рыночная стоимость: 28 000 000 – 30 000 000 руб.

Рекомендуемая List Price: 30 000 000 – 31 000 000 руб. | Аренда: 115 000 – 125 000 руб./мес.

IX. КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ СТОИМОСТИ И РИСКИ

Факторы, повышающие стоимость:

- + Сибирское бревно Ø30–35 см — редчайший материал в ЛГО: такие дома единичны на рынке
- + Год постройки 2015 — дом относительно молодой, в начале жизненного цикла для бревна
- + Качественная инженерия: водоподготовка, стабилизаторы, автополив, дренаж
- + Газ + электричество по льготному тарифу — существенная экономия для покупателя
- + 5 спален + спортзал, 3 санузла, сауна — функционально для большой семьи
- + Мансарда с треугольными панорамными окнами — сильный визуальный WOW-эффект
- + 15 соток — большой участок для деревни ЛГО, сложно найти аналог
- + Тёплый пол, сауна, погреб — высокий бытовой комфорт
- + Хороший фундамент (запас на 5 этажей) — не нужна замена десятилетиями
- + Хозблок с газопроводом, барбекю-зона, плодовые деревья — готов для жизни

Факторы риска и дисконта:

- Удалённость 17–18 км от МКАД — не первый пояс; спрос на бревенчатые дома выше в 1–10 км зоне
- Официальная площадь 183 м² не учитывает утеплённый балкон — нужно юридическое переоформление
- Рынок тонкий — экспозиция может составить 6–12 мес. при высокой цене листинга
- Бревно требует регулярного обслуживания (пропитка, конопатка) — психологический барьер
- Участок без прямого выхода к воде/лесу — для данного бюджета некоторые ожидают природного окружения
- Высокая ключевая ставка ЦБ РФ — ипотечные покупатели ограничены, основной спрос «живые деньги»
- Фасад: покрытие бревна требует обновления пропитки (видно потемнение и трещины на фото)

Х. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СТРАТЕГИИ ВЫВОДА

10.1 Ценовые ориентиры

Параметр	Значение	Примечание
Рекомендуемая List Price	30 000 000 – 31 000 000 руб.	Старт с переговорным люфтом
Цена быстрой продажи	25 000 000 – 27 000 000 руб.	Закрыть сделку за 4–6 недель
Целевая цена сделки	28 000 000 – 30 000 000 руб.	Нормальная экспозиция 3–6 мес.
Reserve Auction — стартовая	15 000 000 руб.	Публичный порог онлайн-тендера
Reserve Auction — резерв	25 000 000 руб.	Конфиденциальная защита
Anchor Price (якорь)	32 000 000 руб.	Психологический ориентир
Ставка аренды (12+ мес.)	110 000 – 130 000 руб./мес.	Долгосрочная аренда

10.2 Позиционирование объекта в рекламе

Главный посыл: «Живой экологичный дом из сибирского кругляка. Ручная рубка 2015. Редкость в ЛГО»

USP-1: Сибирское бревно Ø30–35 см — в ЛГО таких домов единицы

USP-2: Полная инженерная автономность (газ + скважина + септик + стабилизаторы + умягчение)

USP-3: Спортзал/мансарда с панорамными окнами — нет аналогов в сегменте

USP-4: 5 спален + сауна + хозблок + барбекю — готовый дом «под ключ»

USP-5: Экономика: газ по льготному тарифу, низкие эксплуатационные расходы

Маркетинг: проф. съёмка + drone-shot + видеотур + 3D-план этажей

Каналы: ЦИАН (топ), Авито (с видео), Яндекс Недвижимость, Telegram-клубы загородной МО

10.3 Предпродажная подготовка

Действие	Приоритет	Стоимость	Комментарий
Обновить пропитку фасада бревна	Высокий	40 000–80 000 руб.	Критично — видно на фото
Профессиональная уборка + хоум-стейджинг	Высокий	20 000–50 000 руб.	Убрать личные вещи из кадра
Привести участок к идеальному виду	Средний	15 000–30 000 руб.	Стрижка, прополка, дорожки
Оформить 15 м² балкона в документах	Средний	30 000–60 000 руб.	Увеличит площадь
Заменить лампочки, проверить свет	Низкий	5 000–10 000 руб.	Важно для фотосъёмки

Совокупные инвестиции: 110 000–230 000 руб. → Отдача: +3–5% к цене ≈ 900 000–1 500 000 руб.

XI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Объект по адресу Московская область, г.о. Ленинский, д. Григорчиково, д. 33А представляет собой редкий для Ленинского ГО образец аутентичного бревенчатого дома из сибирского кругляка 2015 г. постройки с качественным ремонтом, полной инженерной автономностью и нестандартной мансардной планировкой.

Три оценочные системы показали близкий результат, подтверждающий достоверность итоговой оценки:

Параметр	Значение
Российская (ФСО-7), справедливая рыночная	28 500 000 – 30 000 000 руб.
Европейская (EVS 2025, reconciliation)	27 500 000 – 29 000 000 руб.
Американская (USPAP CMA)	28 500 000 руб.
ИТОГОВЫЙ ДИАПАЗОН	28 000 000 – 30 000 000 руб.
Рекомендуемая List Price	30 000 000 – 31 000 000 руб.
Целевая цена сделки	28 000 000 – 30 000 000 руб.
Залоговая стоимость (MLV)	23 500 000 – 24 700 000 руб.
Ставка долгосрочной аренды	110 000 – 125 000 руб./мес.
Reserve Auction: стартовая / резерв	15 000 000 / 25 000 000 руб.

Рекомендуемая стратегия: вывод в открытую продажу с листинговой ценой 30 000 000–31 000 000 руб. после профессиональной фотосъёмки и обновления пропитки фасада. При отсутствии предложений в течение 60 дней — переход к Reserve Auction со стартовой ставкой 15 млн руб. и конфиденциальным резервом 25 млн руб.

Источники данных: ЦИАН (vidnoye.cian.ru, июнь-июль 2026 г.), Авито.ру, Домклик, МирКвартир.ру, ДомЗамКАД.ру, Яндекс Недвижимость. Стандарты оценки: ФСО-7 (Минэконом РФ), EVS 2025 (TEGoVA), USPAP (The Appraisal Foundation), NAR/FDIC Auction Guidelines. Дата оценки: 7 июля 2026 г. Подготовлено: аналитическая система Perplexity AI / Muned.ru.