

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №023-2022

<b>ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:</b>	Недвижимое имущество, принадлежащее Ларину Олегу Тимофеевичу (ИНН: 772206355188)
<b>ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:</b>	Договор на оказание услуг по оценке № 023 от 11.04.2022
<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	ИП Ларин Олег Тимофеевич, в лице финансового управляющего Строилова Сергея Сергеевича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 04.03.2020 (резольютивная часть) по делу № А40-9291/20-109-24
<b>ДАТА ОЦЕНКИ:</b>	20.06.2022
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:</b>	13.07.2022
<b>ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:</b>	Осмотр имущества проводился до даты оценки. Фото представлены Заказчиком

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ .....	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	8
4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	11
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ .....	17
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	21
7.1. О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ АПРЕЛЬ – МАЙ 2022 ГОДА .....	21
7.2. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ В 2022 ГОДУ УПАДУТ НА 22-38 (%).....	22
7.3. РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА, 1 КВ. 2022 ГОДА .....	22
7.4. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ ИЮНЯ 2022 ГОДА.....	25
7.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ .....	32
7.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	34
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	35
8.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО .....	35
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ЗАСТРОЕННОГО .....	36
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	38
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	38
9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	38
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	41
10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	41
10.1.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	42
10.1.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ .....	52
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	69
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	71
13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	72
14. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	73

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Услуги оказаны Оценщиком, данные о котором представлены в разделе «Сведения об Оценщике», заключившим трудовой договор с ООО «ПрофФинанс». Основанием для оказания услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества является Договор № 023 от 11.04.2022, заключенный между ИП Ларин Олег Тимофеевич и ООО «ПрофФинанс».

### 1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Общая информация об объектах оценки

Наименование	Описание
Объекты оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее Ларину Олегу Тимофеевичу (ИНН: 772206355188). Состав имущества и основные характеристики приведены в разделе Описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки на стр. 11
Собственник объектов оценки	Ларин Олег Тимофеевич (ИНН: 772206355188)
Балансовая стоимость недвижимости по состоянию на дату предоставления информации, руб. без НДС	Нет данных
Дата определения стоимости объекта оценки (далее по тексту - дата оценки)	20.06.2022
Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества в рамках введения процедуры банкротства (дело № А40-9291/20-109-24). Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры реализации имущества должника
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования
Используемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611; Стандарты и правила оценочной деятельности РОО 2020 (СПОД РОО 2020).

Источник информации: расчет Оценщика

### 1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В рамках оценки рыночной стоимости объектов недвижимости был использован один подход: сравнительный. Согласование результатов не требуется.

**Таблица 2. Результаты оценки объектов оценки, руб. НДС не облагается**

Наименование	Подходы, применяемые к оценке		
	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
Земельный участок площадью 610 кв. м., кадастровый номером: 50:08:0060348:132, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 875 м., д. 29. Кадастровая стоимость 2 158 216,6 руб.	3 791 000	-/-	-/-
Земельный участок площадью 610 кв. м., кадастровый номером: 50:08:0060348:131, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 890 м., д. 29. Кадастровая стоимость 2 158 216,6 руб.	3 791 000	-/-	-/-
Жилой дом площадью 277,3 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:0000000:136139, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29. Кадастровая стоимость: 4 296 857,83 руб.	13 607 000	-/-	-/-
Жилой дом площадью 279,5 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:0000000:133804, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29. Кадастровая стоимость: 4 121 891,97 руб.	10 093 000	-/-	-/-
Земельный участок площадью 851 кв. м., кадастровый номер: 50:24:0040636:92, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78. Кадастровая стоимость 330 639.03 руб.	1 003 000	-/-	-/-
Садовый дом площадью 137,2 кв. м., кадастровый номером здания: 50:24:0080108:128, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78. Кадастровая стоимость 1 389 125,42 руб.	2 291 000	-/-	-/-
Квартира площадью 76,8 кв. м, кадастровый номер здания: 77:04:0001001:5991, расположенную по адресу: г.Москва, ул. Ухтомская, д. 15 кв. 16. Кадастровая стоимость: 11 213 498,11 руб.	21 461 000	-/-	-/-

Источник информации: расчет Оценщика

#### 1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости недвижимого имущества, руб. НДС не облагается

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается
1	Земельный участок площадью 610 кв. м., кадастровый номером: 50:08:0060348:132, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 875 м., д. 29. Кадастровая стоимость 2 158 216.6 руб.	3 791 000
2	Земельный участок площадью 610 кв. м., кадастровый номером: 50:08:0060348:131, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 890 м., д. 29. Кадастровая стоимость 2 158 216.6 руб.	3 791 000
3	Жилой дом площадью 277,3 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:0000000:136139, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29. Кадастровая стоимость: 4 296 857.83 руб.	13 607 000
4	Жилой дом площадью 279,5 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:0000000:133804, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29. Кадастровая стоимость: 4 121 891.97 руб.	10 093 000
5	Земельный участок площадью 851 кв. м., кадастровый номер: 50:24:0040636:92, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78. Кадастровая стоимость 330 639.03 руб.	1 003 000
6	Садовый дом площадью 137,2 кв. м., кадастровый номером здания: 50:24:0080108:128, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78. Кадастровая стоимость 1 389 125.42 руб.	2 291 000
7	Квартира площадью 76,8 кв. м, кадастровый номер здания: 77:04:0001001:5991, расположенную по адресу: г.Москва, ул. Ухтомская, д. 15 кв. 16. Кадастровая стоимость: 11 213 498,11 руб.	21 461 000
<b>Итого:</b>		<b>56 037 000</b>

Источник информации: расчет Оценщика

В соответствии с п. 15 ст. 146 НК РФ, не облагаются НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

Оценщик

 \_\_\_\_\_ Е.П. Попов

Генеральный директор  
ООО «ПроФФинанс»

 \_\_\_\_\_ Е.В. Цой



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

№ п/п	Наименование	Описание
1.	Объекты оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее Ларину Олегу Тимофеевичу (ИНН: 772206355188).
2.	Состав объектов оценки	3-х комнатная квартира, 3 земельных участка, на которых расположены 3 дома
3.	Имущественные права на объекты оценки	Право собственности на недвижимое имущество
4.	Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	<p>Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества в рамках введения процедуры банкротства (дело № А40-9291/20-109-24)</p> <p>Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры реализации имущества должника</p>
5.	Вид определяемой стоимости объектов оценки	<p>Рыночная стоимость</p> <p>При определении рыночной стоимости объектов оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объекты оценки представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объекты оценки выражен в денежной форме</li> </ul>
6.	Дата определения стоимости объектов оценки	20.06.2022
7.	Срок проведения оценки	11.04.2022-13.07.2022
8.	Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей и ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Характеристики объектов оценки были приняты на основании копий документов, предоставленных Заказчиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельства о государственной собственности;</li> <li>• Договор купли-продажи домов;</li> <li>• Кадастровые паспорта на недвижимое имущество;</li> <li>• Технические паспорта на жилые дома.</li> </ul> <p>Полное описание характеристик оцениваемого недвижимого имущества приведено в соответствующем разделе отчета об оценке</p>
9.	Ограничения (обременения) прав объектов оценки	Нет данных. Расчет стоимости ведется без учета обременения
10.	Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки, определялся с указанием возможных границ интервала
11.	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации Заказчика (собственника), оценщики не несут ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки;</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объектов оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объектов оценки.</p>

№ п/п	Наименование	Описание
		<p>Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.</p> <p>Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объектов оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объектов оценки, и инвентаризацию составных частей объектов оценки.</p> <p>В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя (или ранняя), чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.</p> <p>Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете.</p> <p>Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки</p> <p>Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.</p> <p>Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.</p> <p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.</p> <p>Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>

*Источник информации: договор на проведение оценки*

## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 5. Сведения о Заказчике, Оценщике и Исполнителе

Сведения о Заказчике	ИП Ларин Олег Тимофеевич, в лице финансового управляющего Строилова Сергея Сергеевича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 04.03.2020 (резолютивная часть) по делу № А40-9291/20-109-24
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»; Адрес местоположения: 117513, г. Москва, ул. Академика Бакулева, д. 10, этаж 1, пом. 13, офис 30 Д; ОГРН 1077746372813, дата присвоения 21 февраля 2007 года; Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя: Имущественные интересы Исполнителя по договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», застрахованы в АО «АльфаСтрахование» по Договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности: от 17.09.2021 № 0991R/776/10423/21 (срок действия договора: с 17.09.2021 по 16.09.2022), страховая сумма – 10 000 000 рублей. Тел.: (499) 390-94-67; (903) 748-00-78; e-mail: proffina@mail.ru
Сведения об Оценщике	Попов Евгений Павлович. ИНН 251113448346. СНИЛС: № 055-268-688-90. Номер по реестру 002370 от 26.12.2007; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Ассоциации «Русское общество оценщиков» - саморегулируемая организация оценщиков, внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за № 0003. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке № ПП 688161 выдан 25.06.2004 Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права. Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», номер договора о страховании: № 0991R/776/10034/21 дата договора: 25.04.2021, ответственность застрахована на дату: 24.04.2022, страховая сумма: 3 000 000 руб.; № 0991R/776/40114/22 дата договора: 29.03.2022, ответственность застрахована на дату: 24.04.2023, страховая сумма: 3 000 000 руб. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2004 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №028343-1 от 18 августа 2021 г. Направление деятельности: «оценка недвижимости». Действителен до 18 августа 2024 г. Место нахождения Оценщика: по месту нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: 117513, г. Москва, ул. Академика Бакулева, д. 10, этаж 1, пом. 13, офис 30 Д, тел.: (499) 390-94-67; (903) 748-00-78; e-mail: proffina@mail.ru
Сведения о независимости Оценщика	Настоящим Оценщик Попов Е.П. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Попов Е.П. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Попов Е.П. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. Исполнитель (ООО «ПроФФинанс») не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Исполнитель заявляет, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Осмотр объектов не проводился. Заказчик предоставил фото объектов. Больше к проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались

Источник информации: информация Оценщика, информация Заказчика

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Кроме перечисленных ранее, используются в отчете следующие допущения:

Жилые дома, расположенные по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29, входят в состав коттеджного поселка Карповы Вары. Жилые дома подключены ко всем центральным городским коммуникациям (г. Истра) (газ, электричество, канализация, водоснабжение и водоотведение).

Дачный дом, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78 выполнен из дерева. Подключен к электричеству.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в действующей редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности РОО 2020 (СПОД РОО 2020).

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объектов недвижимости для использования были осмотрены фото объектов оценки, представленные Заказчиком.

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные в таблице ниже.

**Таблица 6. Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки**

<b>Вид документации/Наименование документа</b>
<i>Юридическая документация</i>
Свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилой дом общей площадью 279,5 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29 от 14.04.2009 № 50-50-08/027/2009-284 выдано 28.07.2015
Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок общей площадью 610 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29 от 04.02.2009 № 50-50-08/014/2009-015 выдано 28.07.2015
Свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилой дом общей площадью 277,3 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29 от 14.04.2009 № 50-50-08/027/2009-283 выдано 28.07.2015
Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок общей площадью 610 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29 от 04.02.2009 № 50-50-08/014/2009-014 выдано 28.07.2015
Договор дарения квартиры, расположенной по адресу: г.Москва, ул. Ухтомская, д. 15 кв. 16, оформленный 25.12.1998
Договор купли-продажи земельного участка с жилым строением – садовым домом, находящихся по адресу: Московская область, Орехово- Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78, МО-4 № 9611445 от 12.07.2008
Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок общей площадью 851 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Орехово- Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78 от 15.08.2008 50 НВН № 751914 выдано 15.08.2008
Свидетельство о государственной регистрации права собственности на дом общей площадью 137,2 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Орехово- Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78 от 15.05.2010 50 НДН № 857655 выдано 15.05.2010
<i>Техническая информация</i>
Технический паспорт на жилой дом общей площадью 279,5 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29 по состоянию на 18.03.2009
Технический паспорт на жилой дом общей площадью 277,3 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29 по состоянию на 18.03.2009
Кадастровый паспорт на жилой дом общей площадью 279,5 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29, выдан 25.03.2009
Кадастровый паспорт на жилой дом общей площадью 277,3 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29, выдан 30.03.2009
Кадастровая выписка о земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, Орехово- Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78, №24.1/08-4590 от 01.07.2008
Кадастровый паспорт земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29, №08/08-5-21879 от 13.11.2008

Вид документации/Наименование документа
Кадастровый паспорт помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Ухтомская, д. 15 кв. 16, выданное 27.05.2008

Источник информации: данные, представленные Заказчиком

## 6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Решением Арбитражного суда города Москвы от 04.03.2020 (резолютивная часть) по делу № А40-9291/20-109-24 ИП Ларин Олег Тимофеевич (ИНН 772206355188, СНИЛС 031-142- 203 74, 20.12.1979 года рождения, место рождения: г. Москва, адрес регистрации: г. Москва, Ходынский бульвар, д.13, кв. 136) признан несостоятельным (банкротом) в отношении него открыта процедура реализации имущества должника.

Финансовым управляющим утвержден Строилов Сергей Сергеевич (ИНН 222511363246, СНИЛС 115-048-983 49), член Ассоциации ВАУ «Достояние» (ИНН 7811290230, ОГРН 1117800013000, адрес СРО: 196191, Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, оф. 315).

В состав объектов оценки входят: жилое помещение в Москве, 2 жилых дома, расположенные в коттеджном поселке на двух земельных участках в Истринском районе Подмосковья и садовый дом на земельном участке в Орехово-Зуевском районе.

Жилые дома, расположенные по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29, входят в состав коттеджного поселка Карповы Вары. Жилые дома подключены ко всем центральным городским коммуникациям (г. Истра) (газ, электричество, канализация, водоснабжение и водоотведение).

Дачный дом, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78 выполнен из дерева. Подключен к электричеству.

Осмотр оцениваемого имущества не проводился. Не был предоставлен доступ собственником имущества.

Права на недвижимое имущество принадлежат собственнику - Ларину Олегу Тимофеевичу (ИНН: 772206355188). Сведения о собственнике недвижимости приведены ниже.

**Таблица 7. Сведения о собственнике**

Наименование	Описание
ФИО	Ларин Олег Тимофеевич
Дата рождения	20.12.1979
ИНН	772206355188
СНИЛС	031-142-203 74
ОГРНИП	316774600519761
Место проживания	Москва, Ходынский бульвар, д.13, кв. 136

Источник информации: данные из договора на оценку и из открытых источников

Оцениваемым правом является право собственности на недвижимое имущество.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

Далее описание объектов оценки приведено в соответствии с данными технической документации, а также данными, предоставленными Заказчиком оценки (копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету).

### Описание земельных участков

2 жилых дома, расположенные в коттеджном поселке Карповы Вары, возведены на двух земельных участках. Еще один садовый участок выделен для постройки садового дома. Описание участков приведено ниже.

**Таблица 8. Описание земельных участков**

Наименование	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Право	Кадастровая стоимость, руб.
Земельный участок площадью 610 кв. м., кадастровый номером: 50:08:0060348:132, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 875 м., д. 29. Кадастровая стоимость 2 158 216,6 руб.	610,00	50:08:0060348:132	Собственность. Договор купли-продажи земельного участка от 24.07.2008. Решение собственника о реальном разделе земельного участка от 13.01.2009. №50-50-08/014/2009-015 от 04.02.2009	2 158 216,60
Земельный участок площадью 610 кв. м., кадастровый номером: 50:08:0060348:131, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 890 м., д. 29. Кадастровая стоимость 2 158 216,6 руб.	610,00	50:08:0060348:131	Собственность. Договор купли-продажи земельного участка от 24.07.2008. Решение собственника о реальном разделе земельного участка от 13.01.2009. №50-50-08/014/2009-014 от 04.02.2009	2 158 216,60
Земельный участок площадью 851 кв. м., кадастровый номер: 50:24:0040636:92, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78. Кадастровая стоимость 330 639,03 руб.	851,00	50:24:0040636:92	Собственность. Договор купли-продажи земельного участка с жилым строением – садовым домом, находящихся по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78, МО-4 № 9611445 от 12.07.2008	330 639,03
<b>Итого:</b>	<b>2 071,00</b>			<b>4 647 072,23</b>

Источник информации: данные Заказчика

**Таблица 8. Описание земельных участков (продолжение)**

Наименование	Местонахождение	Категория земель	Разрешенное использование
Земельный участок площадью 610 кв. м., кадастровый номером: 50:08:0060348:132, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 875 м., д. 29. Кадастровая стоимость 2 158 216,6 руб.	Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 875 м., д. 29	Земли сельскохозяйственного назначения	под дачное строительство
Земельный участок площадью 610 кв. м., кадастровый номером: 50:08:0060348:131, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово,	Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 890 м., д. 29	Земли сельскохозяйственного назначения	под дачное строительство

Наименование	Местонахождение	Категория земель	Разрешенное использование
Юго-Восток 890 м., д. 29. Кадастровая стоимость 2 158 216.6 руб.			
Земельный участок площадью 851 кв. м., кадастровый номер: 50:24:0040636:92, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78. Кадастровая стоимость 330 639.03 руб.	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78	Земли сельскохозяйственного назначения	для ведения садоводства

*Источник информации: данные Заказчика*

2 одинаковых земельных участка в коттеджном поселке расположены в 2 км от г. Истра. КП Карповы Вары находится на берегу реки Истра. До Москвы-45 км на запад. Рельеф ровный. Возможность использовать - круглогодично.

Инфраструктура поселка включает: здания для общественных мероприятий и помещения охраны поселка, центральные городские коммуникации (г. Истра) (газ, электричество, канализация, водоснабжение и водоотведение), общественная стоянка при главном въезде на территорию. В поселке предусмотрено общее освещение территории, видеонаблюдение, дороги, КПП, уборка территории.

Земельный участок в садовом некоммерческом товариществе «Садовод» расположен на востоке Подмосковья в Орехово-Зуевском районе. До Москвы около 60 км. Рельеф ровный. Возможность использовать - круглогодично.

### **Описание домов и квартиры**

В состав объектов оценки входят 2 жилых дома и садовый дом, расположенные в Подмосковье и квартира в доме, расположенном в Москве.

Квартира расположена в Лефортовском районе ЮВАО около 700 м до м. Лефортово в старой внутриквартальной застройки.

Жилые дома, расположенные по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29, входят в состав коттеджного поселка Карповы Вары. Жилые дома подключены ко всем центральным городским коммуникациям (г. Истра) (газ, электричество, канализация, водоснабжение и водоотведение).

Дачный дом, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78 выполнен из дерева. Подключен к электричеству

Таблица 9. Общие сведения о домах и квартире

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Общая площадь, кв. м	Право
1	Жилой дом площадью 277,3 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:0000000:136139, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29. Кадастровая стоимость: 4 296 857.83 руб.	50:08:0000000:136139	4 296 857,83	277,30	Собственность. Договор купли-продажи земельного участка от 24.07.2008. Решение собственника о реальном разделе земельного участка от 13.01.2009. Декларация об объекте недвижимого имущества от 09.04.2009. №50-50-08/027/2009-283 от 14.04.2009.
2	Жилой дом площадью 279,5 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:0000000:133804, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29. Кадастровая стоимость: 4 121 891.97 руб.	50:08:0000000:133804	4 121 891,97	279,50	Собственность. Договор купли-продажи земельного участка от 24.07.2008. Решение собственника о реальном разделе земельного участка от 13.01.2009. Декларация об объекте недвижимого имущества от 09.04.2009. №50-50-08/027/2009-284 от 14.04.2009
3	Садовый дом площадью 137,2 кв. м., кадастровый номером здания: 50:24:0080108:128, расположенный по адресу: Московская область, Орехово- Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78. Кадастровая стоимость 1 389 125.42 руб.	50:24:0080108:128	1 389 125,42	137,20	Собственность. Договор купли-продажи земельного участка с жилым строением – садовым домом, находящегося по адресу: Московская область, Орехово- Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78, МО-4 № 9611445 от 12.07.2008
4	Квартира площадью 76,8 кв. м, кадастровый номер здания: 77:04:0001001:5991, расположенную по адресу: г.Москва, ул. Ухтомская, д. 15 кв. 16. Кадастровая стоимость: 11 213 498,11 руб.	77:04:0001001:5991	11 213 498,11	76,80	Собственность. Договор дарения квартиры от 25.12.1998

Источник информации: данные, представленные Заказчиком

Таблица 9. Общие сведения о домах и квартире (продолжение)

№ п/п	Наименование	Год постройки	Жилая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Материал стен	Этажность	Отделка
1	Жилой дом площадью 277,3 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:0000000:136139, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29. Кадастровая стоимость: 4 296 857.83 руб.	2009	88,9	136,3	1 172,0	Пеноблоки	3 (в том числе подземный этаж)	Качественная отделка
2	Жилой дом площадью 279,5 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:0000000:133804, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29. Кадастровая стоимость: 4 121 891.97 руб.	2009	89,7	136,7	1 171,0	Пеноблоки	3 (в том числе подземный этаж)	Без отделки

№ п/п	Наименование	Год постройки	Жилая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Материал стен	Этажность	Отделка
3	Садовый дом площадью 137,2 кв. м., кадастровый номер здания: 50:24:0080108:128, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78. Кадастровая стоимость 1 389 125,42 руб.	н/д	-	-	-	Прочие материалы	2	Простая
4	Квартира площадью 76,8 кв. м, кадастровый номер здания: 77:04:0001001:5991, расположенную по адресу: г.Москва, ул. Ухтомская, д. 15 кв. 16. Кадастровая стоимость: 11 213 498,11 руб.	1959	51	-	-	Кирпич	4/5	Улучшенная

Источник информации: данные, представленные Заказчиком

### 6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин, т.е. уменьшение полезности Объекта, а значит и его стоимости.

#### Физический износ

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Земельные участки не подвержены физическому износу.

Определение физического износа зданий заключается в анализе отношения «эффективный возраст/ экономический срок жизни» согласно формуле:

$$И = ЭВ / ЭЖ,$$

где:

*И* – износ, %;

*ЭВ* – эффективный возраст, определяемый на основе технического состояния элементов/здания в целом;

*ЭЖ* – типичный срок экономической жизни.

Величина физического износа определялась в зависимости от типичного срока экономической жизни и хронологического срока службы здания. Данные об эффективном возрасте принимаются на основании данных Заказчика о фактическом возрасте с учетом регионально-климатического фактора, визуального осмотра и технического состояния объектов. Типичный срок экономической жизни определялся согласно методическим рекомендациям МРР-3.2.23-97.

**Таблица 10. Типичные экономические сроки жизни для зданий и сооружений**

КС	СПИ (Срок полезного использования)
КС-1	125
КС-2	80
КС-3	100
КС-4	100
КС-6	50
КС-7	50
КС-8	30,5
КС-9	44,5
КС-10	44,5
КС-11	37,5
КС-12	46
КС-13	25
КС-14	33,3
Здания	100
Сооружения	35

Источник: Методические рекомендации МРР-3.2.23-97

Физический износ зданий может быть рассчитан также, исходя из данных экспертной таблицы, представленной ниже:

**Таблица 11. Шкала оценок технического состояния объектов**

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.	Хорошее	0-20

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ		
Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Удовлетворительное	21-40
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное	41-60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Ветхое	61-80
Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Негодное	81-100

*Источник: Методика определения аварийности строений разработана институтом МосжилНИИПроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. N 643 по договору с Управлением городского заказа.*

По садовому дому нет даты постройки, физический износ рассчитывается в соответствии с техническим состоянием (удовлетворительное) в размере 40%.

### Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

Наряду с расчетными методиками определения величины функционального износа существует ряд шкал экспертных оценок. Одна из них описана в Методологии и руководстве по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России», разработанную компанией «Делойт и Туш» в марте 2005 г. Данная шкала основана на данных, предоставленных специалистами технических служб, где величина износа может быть определена методом экспертизы функционального состояния по приведенной ниже таблице:

**Таблица 12. Характеристика функционального износа**

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используются в составе имущественных комплексов.	5 – 10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по конструктивным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени.	15 – 35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших.	40 – 70

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина функционального износа, %
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии.	75 – 100

*Источник информации: Делойт и Туш, Методология и руководство по проведению оценки и/или активов ОАО РАО ЕЭС России, 2005. – 352 с.*

Здания отвечают требованиям времени, вполне вписываются в современный процесс. Признаков функционального устаревания не выявлено.

### **Экономическое устаревание**

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

По мнению Оценщика, данный вид устаревания не выявлен.

### **Определение накопленного износа**

Накопленный износ – потеря стоимости, вызванная физическим разрушением, функциональным устареванием и экономическим устареванием. Накопленный (совокупный) износ (СИ) объектов определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{эк}}),$$

где:

*I<sub>физ</sub>* – физический износ;

*U<sub>фун</sub>* – функциональное устаревание;

*U<sub>эк</sub>* – внешнее (экономическое) устаревание или износ внешнего воздействия.

Таблица 13. Расчет накопленного износа и устаревание

№ п/п	Наименование	Год постройки	Техническое состояние	Физический износ по техническому состоянию, %	Конструктивные системы, КС	Оставшийся срок службы, лет	Физический износ по сроку жизни, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ и устаревание, %
1	Жилой дом площадью 277,3 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:0000000:136139, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29. Кадастровая стоимость: 4 296 857.83 руб.	2009	Хорошее	10%	КС-1	113	10%	0%	0%	10%
2	Жилой дом площадью 279,5 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:0000000:133804, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29. Кадастровая стоимость: 4 121 891.97 руб.	2009	Хорошее	10%	КС-1	113	10%	0%	0%	10%
3	Садовый дом площадью 137,2 кв. м., кадастровый номер здания: 50:24:0080108:128, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78. Кадастровая стоимость 1 389 125.42 руб.	н/д	Удовлетворительное	40%	КС-6	н/д	н/д	0%	0%	40%
4	Квартира площадью 76,8 кв. м, кадастровый номер здания: 77:04:0001001:5991, расположенную по адресу: г.Москва, ул. Ухтомская, д. 15 кв. 16. Кадастровая стоимость: 11 213 498,11 руб.	1959	Хорошее	10%	КС-1	62	50%	0%	0%	50%

Источник: расчет Оценщика

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 7.1. О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ АПРЕЛЬ – МАЙ 2022 ГОДА<sup>1</sup>

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП снизился на -4,3% г/г (после -2,8% г/г в апреле).

2. Основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

Из базовых отраслей экономики ускорилось падение оптовой торговли (-15,5% г/г в мае после -11,9% г/г месяцем ранее). Ухудшение динамики также фиксировалось в объемах грузооборота транспорта: -1,8% г/г в мае после снижения на -1,5% г/г в апреле (данные за апрель пересмотрены Росстатом – ранее фиксировалось снижение на -5,9% г/г).

Годовая динамика в промышленном производстве в мае сохранилась практически на уровне предыдущего месяца (-1,7% г/г после -1,6% г/г).

Снижение выпуска в добывающих отраслях замедлилось до -0,8% г/г (после -1,6% г/г в апреле) за счет меньших по сравнению с апрелем темпов снижения в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых (добыча угля – снижение на -4,0% г/г в мае после -6,5% г/г в апреле, добыча нефти и газа – снижение на -3,0% г/г в мае после -3,6% г/г в апреле).

В обрабатывающих производствах снижение выпуска составило -3,2% г/г после -2,1% г/г в апреле. Ситуация по отраслям остается неравномерной: выпуск машиностроительного комплекса в мае снизился на -6,5% г/г, при этом снижение в автомобильной промышленности ускорилось до -66,0% г/г в мае после -61,5% г/г в апреле, а в электронике, напротив, наблюдалось ускорение темпов роста с 20,3% г/г в апреле до 36,2% г/г в мае. Также наблюдается положительная динамика в фармацевтике – рост на 29,4% г/г, производстве строительных материалов – на 2,6% г/г.

В строительстве и сельском хозяйстве темпы роста замедлились, но сохранились в положительной области. Темпы роста объемов строительных работ, вносящие основной положительный вклад в ВВП месяцем ранее, сократились более чем в два раза (3,6% г/г после роста на 7,9% г/г в апреле). В сельском хозяйстве в мае годовая динамика также несколько снизилась, но продолжила вносить положительный вклад в ВВП (рост составил 2,1% г/г после 3,2% г/г в апреле).

3. Потребительская активность в мае стабилизировалась на низких уровнях. По оценке Минэкономразвития России, суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению сократился на -7,5% г/г в мае (-7,2% г/г месяцем ранее), в основном за счет снижения оборота розничной торговли.

При этом уровень безработицы (по методологии МОТ) сохраняется на исторических минимумах, продолжив снижение в мае до 3,9% от рабочей силы после 4,0% месяцем ранее. Численность безработных также сокращается и составила в мае 2,9 млн человек.

В апреле реальные заработные платы сократились на -7,2% г/г (после роста в марте на 3,6% г/г). Снижение связано, в том числе, с переносом части выплат с апреля на март: так, наибольшее замедление в апреле продемонстрировали отрасли, в которых в марте были зафиксированы

<sup>1</sup> Источник информации: МЭР РФ, <https://www.economy.gov.ru/material/file/e4af45e117a1ae704a2b53257d8cd40c/20220629.pdf>

рекордные темпы роста заработных плат (добыча, сфера информационных технологий, финансовая деятельность).

4. Кредит экономике незначительно вырос на 0,1% м/м<sup>1</sup> после -0,4% м/м в апреле (в годовом выражении – замедление до 11,7% г/г после 13,4% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте кредитования физлиц (потребительские и ипотечные кредиты): (-0,3% м/м в мае после -0,9% м/м в апреле). При этом в сегменте корпоративного кредитования (+0,3% м/м в мае после -0,1% м/м в апреле) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

## **7.2. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ В 2022 ГОДУ УПАДУТ НА 22-38 (%)<sup>2</sup>**

Объем инвестиций в российскую недвижимость в 2022 году упадет в сравнении с предыдущим годом на 22-38%, прогнозируют в сообщении консалтинговой компании CBRE.

На объем инвестиций в российскую недвижимость в 2022 году в первую очередь будет влиять развитие ряда рисков, создающих неопределенность для инвесторов на рынке. При эскалации международной напряженности и росте неопределенности общий объем инвестиций может достигнуть 240 миллиардов рублей (-38% к 2021 году и -16% к 2020-му), а возможное снижение рисков простимулирует инвесторов вложить до 300 миллиардов в 2022 году (-22% и +5% по сравнению с 2021 и 2020 годами соответственно)", - говорится в сообщении компании.

По ее данным, в первом квартале объем инвестиций в недвижимость России составил 93 миллиарда рублей, увеличившись на 33% в годовом сопоставлении. Как отмечается в сообщении, приобретение площадок под жилье обеспечило 57% квартальных вложений.

Во втором квартале 2022 года мы ожидаем замедления инвестиционной активности в связи с продолжением операции на территории Украины и ожидаемым расширением санкций со стороны западных стран – данный период рискует продемонстрировать самые низкие показатели в этом году", - отмечается в сообщении.

Вложения жилую недвижимость во второй половине года, по прогнозу компании, несмотря на поддержку правительства, снизятся в диапазоне от 48% до 27% - до 50-70 миллиардов рублей.

## **7.3. РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА, 1 КВ. 2022 ГОДА<sup>3</sup>**

Основные выводы.

Рост цен на вторичном рынке: рост средних цен от 11 до 28% за квартал за счет влияния валютного номинирования.

Ограниченный объем предложения: затянувшийся дефицит первичного предложения негативно влияет на показатели спроса.

Выход новых лотов: новая очередь земельных участков в КП «Миллениум Парк».

<sup>2</sup> Источник информации: CBRE, <https://realty.ria.ru/20220411/cbre-1782872130.html>

<sup>3</sup> Источник информации: Knight Frank, [https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/500/Country\\_Msc\\_rus\\_Q1\\_2022.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/500/Country_Msc_rus_Q1_2022.pdf)

Рисунок 1. Основные показатели

Предложение	Вторичный рынок		Первичный рынок	
	Значение	Изменение за квартал*	Значение	Изменение за квартал*
Общий объем предложения, шт.	1 543	-8%	335	4%
<b>Коттеджи</b>				
Объем предложения, шт.	1 249	-9%	129	-7%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	439	28%	291	2%
Средняя площадь коттеджа, м <sup>2</sup>	816	1%	813	-1%
<b>Таунхаусы</b>				
Объем предложения, шт.	70	-17%	87	-2%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	110	27%	61	-1%
Средняя площадь таунхауса, м <sup>2</sup>	407	8%	370	0%
<b>Земельные участки</b>				
Объем предложения, шт.	224	-4%	119	27%
Средняя цена сотки, млн руб.	3,1	11%	5	4%
Средняя площадь участка, сотки	43	-34%	35,7	-15%

Источник информации: Knight Frank, [https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/500/Country\\_Msc\\_rus\\_Q1\\_2022.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/500/Country_Msc_rus_Q1_2022.pdf)

### Предложение

По итогам I квартала 2022 г. на рынке элитной загородной недвижимости Подмосковья экспонировалось 1 878 лотов, 82% предложения приходилось на вторичный сегмент.

Общая стоимость предложения – 668 млрд руб., в том числе 603 млрд руб. на вторичном рынке и 65 млрд руб. – на первичном. За I квартал 2022 г. количество лотов на вторичном высокобюджетном рынке сократилось на 8% – до 1 543 шт. (коттеджи от 50 млн руб., таунхаусы от 30 млн руб. и участки от 600 тыс. руб./сотка). На первичном рынке за квартал отмечался небольшой рост предложения: +4% – до 335 лотов в 18 поселках. В наступившем году новые проекты не выходили, последний вышедший проект – Lapino Garden, где продажи были открыты в конце 2021 года.

На протяжении 5 лет на первичном рынке элитной загородной недвижимости наблюдается снижение объёма предложения из-за отсутствия новых проектов. В ближайшей перспективе возможно возобновление девелоперской активности на загородном элитном рынке. Дальнейшая динамика показателей рынка будет зависеть от выхода новых поселков.

Как первичный, так и вторичный рынки в большей степени представлены форматом коттеджей: 80% лотов, экспонируемых собственниками, и 39% лотов от застройщиков. На вторичном рынке 48% лотов экспонируется в рублях и 52% – в иностранной валюте (49% в долларах и 3% в евро). На первичном рынке основная валюта номинирования – рубли (65%). В долларах представлено 35% лотов. Основной объем предложения традиционно сосредоточен на западных направлениях. На Рублево-Успенское и Новорижское шоссе суммарно приходится 78% лотов на вторичном рынке и 90% на первичном. На вторичном рынке основное предложения коттеджей и таунхаусов представлено лотами с отделкой (69%). На первичном рынке преобладает предложение без отделки – 93% коттеджей и таунхаусов.

#### Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам I кв. 2022 г. составил 1 249 шт. на вторичном рынке (-9% за квартал) и 129 шт. на первичном рынке (-7% за квартал). Средний бюджет предложения – 439 млн руб. на вторичном рынке (+28% за квартал) и 291 млн руб. на первичном (+2% за квартал). На вторичном рынке отмечается существенный рост средних цен предложения коттеджей, +28% за квартал. Такой существенный рост средних показателей отмечается по всем форматам, не только по коттеджам, и связан преимущественно с курсовыми колебаниями: на вторичном рынке 52% лотов экспонируется в евро или долларах. Больше всего предложений коттеджей сосредоточено на Рублево-Успенском направлении: 52% лотов на вторичном рынке и 39% – на первичном. Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском шоссе – 649 млн руб., +31% за квартал. На первичном рынке наиболее дорогие поселки представлены на РублевоУспенском и Новорижском направлениях. Однако из-за предложений в более бюджетных поселках на данных направлениях верхняя граница среднего показателя средней цены фиксируется на Минском направлении, где первичные продажи ведутся всего в двух дорогих поселках. Средний бюджет на Рублевке и Новой Риге по итогам I квартала 2022 года составлял 212 и 379 млн руб., -1% на обоих направлениях. Коттеджи от застройщиков на Минском шоссе в среднем экспонировались за 456 млн руб. (+1% за квартал). Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 кв. м с бюджетом 50– 200 млн руб. (23,6%), а также коттеджами площадью 700–1 500 кв. м с бюджетом более 300 млн руб. (22,3%) На первичном рынке экспонируется больше всего коттеджей площадью 400–700 кв. м с бюджетом от 50 до 100 млн руб. (20,9%).

#### Земельные участки

По итогам I квартала 2022 г. на вторичном элитном загородном рынке было представлено 224 земельных участков, -4% за квартал. На первичном рынке экспонировался 119 земельный участок, +27% за квартал. Большая часть предложения земельных участков вторичного сегмента представлена на Новорижском направлении (48%), где средняя цена сотки составляет 3,2 млн руб. На Рублево-Успенское шоссе приходится 30% лотов, средняя цена здесь – 3,8 млн руб./сотка. На первичном элитном рынке большинство участков реализуются на Новорижском (86% лотов) и РублевоУспенском (13%) направлениях, где средняя цена 1 сотки земли составляет 5,2 и 4,3 млн руб. соответственно.

#### Спрос

Объем сделок за I квартал 2022 г. на первичном загородном элитном рынке составил 20 шт., что на 60% ниже, чем в I квартале 2021 г. В условиях дефицита качественного предложения с 2018 г. наблюдалась тенденция к снижению количества сделок на первичном загородном элитном рынке. Со II полугодия 2020 г. показатель вновь начал демонстрировать положительную динамику: на рынке реализовывался отложенный в период действия ограничений из-за пандемии спрос, но низкий объем ликвидного предложения выступал сдерживающим фактором. В I квартале 2022 года снижение количества сделок было обусловлено как минимальным объемом предложения, так и

влиянием экономической нестабильности. Количество ушедших лотов на вторичном рынке высокобюджетного загородного жилья по итогам I квартала 2022 г. на 38% выше показателя I квартала 2021 г. Здесь также отмечается рост начиная со II полугодия 2020 г. Однако в I квартале 2022 года рост количества ушедших лотов объяснялся в первую очередь снятием объектов с реализации. В I квартале 2022 г. основной объем сделок на первичном рынке приходился на Рублево-Успенское направление – 60%. На Новорижском направлении фиксировалось 25% сделок. Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате коттеджей – 60% от общего объема спроса. На таунхаусы приходилось 10% сделок, на земельные участки – 30%. Наибольшим спросом у покупателей на вторичном элитном загородном рынке также пользовались коттеджи – 77% сделок, 14% сделок составляли таунхаусы, 9% – земельные участки.

Стоимость загородной недвижимости продолжает увеличиваться. За первые 3 месяца 2022 г. дома в России выросли в цене на 9%: средняя стоимость составляет 10,7 млн рублей против 9,9 млн руб. в конце 2021 г.

За последний год загородные дома в России подорожали на 23%, квартиры на вторичном рынке за тот же период времени прибавили в цене 29%. В I квартале 2022 г. загородные дома и городские квартиры на вторичном рынке дорожали сопоставимыми темпами (+8,6% и +8,7% соответственно).

#### **7.4. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ ИЮНЯ 2022 ГОДА<sup>4</sup>**

Надувшийся на рынке недвижимости Москвы ценовой пузырь начал постепенно сдуваться: если по итогам мая средняя стоимость московского метра потеряла менее 1%, то в июне снижение цен уже превысило 2%.

По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), средняя цена метра в июне составила 264 250 руб. – это на 2,2% меньше, чем в мае. Напомним, за май столичный квартиры подешевели на 0,6%.

Рынок тянут вниз недорогие сегменты, то есть в основном дома советской постройки, как панельные, так и кирпичные. Одношки и двушки тоже дешевеют быстрее больших квартир – трешек и многокомнатных. Во-первых, именно эти сегменты перегреты больше всего - недорогое жилье было флагманом роста цен в предыдущие два года. Во-вторых, дешевые (относительно) квартиры предполагают достаточно короткие сроки экспозиции, поэтому быстрее реагирует на все изменения рыночной конъюнктуры.

Цены на сталинки, современные панельные и монолитные дома, а также многокомнатные квартиры тоже снижаются, но медленнее. Дело не в том, что они более устойчивы к кризису – как показывает практика, со временем более дорогое жилье дешевеет в той же пропорции, что и дешевое. Но в дорогих сегментах процесс снижения цен длится дольше, потому что там длиннее сроки экспозиции - продавцы готовы месяцами и даже годами ждать покупателей, боясь продешевить.

В разрезе географии главным июньским аутсайдером рынка стал переоцененный Центральный административный округ, а лучше всего выглядели районы за МКАД, по уровню цен тяготеющие к Новой Москве и ближнему Подмосковию. В распределении округов и районов между этими двумя крайностями четких тенденций не просматривается. Как неоднократно отмечал IRN.RU, в Москве практически нет однозначно элитных или бюджетных локаций – старые пятиэтажки могут соседствовать с премиальными ЖК, отсюда и смешанная ценовая динамика.

<sup>4</sup> Источник информации: ИРН, <https://www.irn.ru/index/>

Рисунок 2. Цены на жилье

Цены на жильё по типам домов (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Июн 22	Май 22
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				232 473	-2,5%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)				236 103	-3,2%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)				251 192	-1,6%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				269 389	-3,2%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)				286 483	-1,8%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)				266 999	-1,6%
Все панельные и блочные дома				239 923	-2,4%
Все монолитные и кирпичные дома				274 290	-2,2%

Цены на жильё по комнатности (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Июн 22	Май 22
Однокомнатные квартиры				265 771	-2,6%
Двухкомнатные квартиры				259 760	-2,7%
Трехкомнатные квартиры				252 459	-2,1%
Многокомнатные квартиры				273 615	-0,8%

Цены на жильё по округам (www.irm.ru)	РУБ	USD	EUR	Июн 22	Май 22
Центральный округ				415 996	-3,0%
Юго-Западный округ				297 199	-2,0%
Западный округ				292 924	-2,1%
Северо-Западный округ				275 434	-1,5%
Северный округ				259 303	-2,4%
Южный округ				241 431	-2,8%
Северо-Восточный округ				237 605	-2,3%
Восточный округ				237 101	-1,9%
Юго-Восточный округ				227 857	-1,9%
Все районы старой Москвы за МКАД				209 920	-1,4%

Источник информации: ИРН, <https://www.irm.ru/index>

В марте, на фоне паники из-за резкого обесценения рубля, цены на квартиры в Москве подскочили сразу на 6%, при этом некоторые объекты подорожали до 20%. С тех пор рубль не только отыграл все потерянное с конца февраля, но и укрепился до уровней, забытых с 2014 г. Вот только цены на жилье забыли вернуть назад. Однако запросы продавцов все сильнее расходятся с финансовым возможностям покупателей – заградительные ипотечные ставки и раздутые цены обвалили спрос на «вторичку». Скорее всего, снижение цен в ближайшие месяцы продолжится: как минимум, должна уйти мартовская надбавка, которая выглядит уже совершенно неадекватно при нынешнем курсе рубля. Однако учитывая, что события на рынке развиваются по сценарию 2014-2015 гг., не исключено погружение рынка в затяжную рецессию. Причем она может оказаться даже глубже, чем в прошлый раз, потому что перед кризисом восьмилетней давности цены почти не росли, а сейчас на рынке надулся огромный ценовой пузырь.

Таблица 14. Предложения квартир в ЮВАО

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. НДС не облагается	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м НДС не облагается	Описание	Источник информации
1	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Ухтомская ул., 15	75	20 500 000	273 333	4-х комн квартира, кирпич, 1-ый этаж из 5, без балкона, требуется косметический ремонт, центральные коммуникации	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/239889157/">https://www.cian.ru/sale/flat/239889157/</a> ; к.т. (966) 063-87-37, Людмила Николаевна
2	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Ухтомская ул., 11	86	25 000 000	291 715	3-х комн квартира, кирпич, 2-ой этаж из 5, без балкона, удовл состояние, центральные коммуникации	Источник информации: <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/274870891/">https://www.cian.ru/sale/flat/274870891/</a> ; к.т. (966) 064-36-38, Светлана
4	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Ухтомская ул., 6	102	28 000 000	274 510	4-х комн квартира, кирпич, 4-ый этаж из 5, балкон, требуется косметический ремонт, центральные коммуникации	Источник информации: <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/261208313/">https://www.cian.ru/sale/flat/261208313/</a> ; к.т. (962) 900-15-26, (965) 165-70-02, БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной, к.л. Светлана Самохвалова
5	Москва, р-н Лефортово, Княжекозловский пер., 8/16	72	19 900 000	277 933	3-х комн квартира, кирпич, 4-ый этаж из 5, балкон, требуется косметический ремонт, центральные коммуникации	Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._kvartira_716m_45et._2421883780">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k._kvartira_716m_45et._2421883780</a> ; к.т. (958) 753-99-57, риелтор
<b>Среднее значение</b>			<b>279 373</b>			
<b>Минимальное значение</b>			<b>273 333</b>			
<b>Максимальное значение</b>			<b>291 715</b>			

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 15. Предложения на продажу жилых домов в коттеджных поселках в районе Истры

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. НДС не облагается	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м НДС не облагается	Описание	Источник информации
1	Московская область, городское поселение Истра, д.Вельяминово, д.29	270	18 850 000	69 892	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-750 кв.м, ПС, КП Карповы вары, хор состояние, пеноблок, центральные коммуникации	Интернет-сайт: <a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/270364695/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/270364695/</a> ; к.т. (966) 063-07-16, АН Мастерская недвижимости
2	Московская область, Истра городской округ, Карповы Вары, 3	165	11 900 000	72 121	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-700 кв.м, ПС, КП Карповы вары, хор состояние, пеноблок, центральные коммуникации	Источник информации: <a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/260719004/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/260719004/</a> ; к.т. (916) 842-51-65, АН ProfPeople
3	Московская область, г.о. Истра, коттеджный пос. Заречный, 12	253	23 000 000	90 801	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-1 000 кв.м, ПС, КП Заречный, хор состояние, пеноблок, центральные коммуникации	Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/istra/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_2533_m_na_uchastke_10_sot._2370028118">https://www.avito.ru/istra/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_2533_m_na_uchastke_10_sot._2370028118</a> ; к.т. (958) 462-75-19, ДомЭль Недвижимость, к.л. ДомЭль Недвижимость, Максим
<b>Среднее значение</b>			<b>77 605</b>			
<b>Минимальное значение</b>			<b>69 892</b>			
<b>Максимальное значение</b>			<b>90 801</b>			

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 16. Предложения на продажу садовых домов в СНТ в Орехово-Зуевском районе

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. НДС не облагается	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м НДС не облагается	Описание	Источник информации
1	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Анциферово деревня	130	3 500 000	26 923	ОСЗ, 2 этажа, ЗУ-1 200 кв. м, ПС, уд. состояние, пеноблоки, электричество, котел отопление	Интернет-сайт: <a href="https://orekhovo-zuuevo.cian.ru/sale/suburban/263106716/">https://orekhovo-zuuevo.cian.ru/sale/suburban/263106716/</a> ; к.т. (964) 571-98-65, АН Maitre Rochet Сто ключей - офис 2
2	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Механизатор СНТ	92	2 490 000	27 065	ОСЗ, 2 этажа, ЗУ-600 кв. м, ПС, уд. состояние, дерево, электричество, печь	Интернет-сайт: <a href="https://orekhovo-zuuevo.cian.ru/sale/suburban/271460107/">https://orekhovo-zuuevo.cian.ru/sale/suburban/271460107/</a> , к.т. (909) 918-16-54, АН ЭТАЖИ Воскресенск, к.л. Максимов Максим Вячеславович
3	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Монтажник-90 СНТ, 26	100	2 950 000	29 500	ОСЗ, 2 этажа, ЗУ-600 кв. м, ПС, уд. состояние, дерево, электричество, камин	Интернет-сайт: <a href="https://orekhovo-zuuevo.cian.ru/sale/suburban/275126677/">https://orekhovo-zuuevo.cian.ru/sale/suburban/275126677/</a> ; к.т. (964) 782-08-26, АН Империя
<b>Среднее значение</b>			<b>27 829</b>			
<b>Минимальное значение</b>			<b>26 923</b>			
<b>Максимальное значение</b>			<b>29 500</b>			

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 17. Предложения на продажу земельных участков в коттеджных поселках в Истре

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. НДС не облагается	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м НДС не облагается	Описание	Источник информации
1	Московская область, Истра городской округ, Карповы Вары	1 254	7 524 000	6 000	Кадастровый номер: 50:08:0060348:593. Кадастровая стоимость: 3 243 496,08 руб.; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: для ведения садоводства; Коммуникации на участке: электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Интернет-сайт: <a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/274483781/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/274483781/</a> . Тел.: (985) 584-59-44, АН ProfPeople
2	Московская область, г.о. Истра, коттеджный пос. Карповы Вары, 15 Волоколамское шоссе, 33 км	1 500	7 800 000	5 200	Кадастровый номер: н/д. Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: для ведения садоводства; Коммуникации на участке: электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Интернет-сайт: <a href="https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2337575452">https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2337575452</a> . Тел.: (967) 556-36-04, АН Жилой комплекс Метрополия
3	Московская область, Истра городской округ, Царское Село-2 коттеджный поселок, 41	1 500	10 500 000	7 000	Кадастровый номер: н/д. Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: для фермерского хозяйства; Коммуникации на участке: электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Интернет-сайт: <a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/259006978/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/259006978/</a> . Тел.: (905) 713-94-79, АН ОБМЕН-Недвижимость
<b>Среднее значение</b>				<b>6 067</b>		
<b>Минимальное значение</b>				<b>5 200</b>		
<b>Максимальное значение</b>				<b>7 000</b>		

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 18. Предложения на продажу земельных участков в СНТ в Орехово-Зуевском районе

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. НДС не облагается	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м НДС не облагается	Описание	Источник информации
1	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Вишенка садовое товарищество, 5	600	600 000	1 000	Кадастровый номер: н/д. Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: ЛПХ; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе	Интернет-сайт: <a href="https://orekhovo-zuuevo.cian.ru/sale/suburban/264548462/">https://orekhovo-zuuevo.cian.ru/sale/suburban/264548462/</a> . Тел.: (915) 472-20-84, АН "Мегаполис-Сервис" г. Павловский Посад", к.л. Светлана Кудина
2	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Анциферово деревня, ул. Елочная	1 200	1 550 000	1 292	Кадастровый номер: н/д. Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: ЛПХ; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации на участке: электричество	Интернет-сайт: <a href="https://orekhovo-zuuevo.cian.ru/sale/suburban/261271892/">https://orekhovo-zuuevo.cian.ru/sale/suburban/261271892/</a> . Тел.: (985) 443-96-43, пользователь
3	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Вертолет-2 СНТ, 294	600	900 000	1 500	Кадастровый номер: н/д. Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: дачное строительство; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации на участке: электричество	Интернет-сайт: <a href="https://orekhovo-zuuevo.cian.ru/sale/suburban/241626838/">https://orekhovo-zuuevo.cian.ru/sale/suburban/241626838/</a> . Тел.: (966) 058-31-19, собственник
<b>Среднее значение</b>					<b>1 264</b>	
<b>Минимальное значение</b>					<b>1 000</b>	
<b>Максимальное значение</b>					<b>1 500</b>	

Источник информации: данные из открытых источников

## 7.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Таблица 19. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
<b>Ценообразующие факторы на рынке земельных участков</b>		
<b>Категория земель</b>	<p>Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Земли населенных пунктов</p> <p>Земли промышленности и иного назначения</p> <p>Земли особо охраняемых территорий</p> <p>Земли лесного фонда</p> <p>Земли водного фонда</p> <p>Земли запаса</p>	<p>Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Диапазон значений данного фактора учесть не возможно, так как для объекта оценки выбор аналогов должен производиться по идентичной категории земельных участков.</p>
<b>Целевое назначение земель</b>	<p>Под индивидуальное жилищное строительство</p> <p>Под ЛПХ</p> <p>Под сельскохозяйственное производство</p> <p>Под садово-огородническое хозяйство/ дачное строительство</p> <p>Под фермерское хозяйство</p> <p>Под административную застройку</p> <p>Под промышленную застройку</p> <p>Под торговые объекты</p> <p>Прочее</p>	<p>Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. Диапазон значений данного фактора учесть невозможно, так как для объекта оценки выбор аналогов должен производиться по идентичному назначению земельных участков.</p>
<b>Вид права пользования земельным участком</b>	<p>Собственность</p> <p>Аренда</p>	<p>- долгосрочная аренда по отношению к праву собственности оценивается: диапазон значений – (0,84 – 0,86) по отношению к праву собственности,</p> <p>- краткосрочная аренда по отношению к праву собственности оценивается: диапазон значений – (0,73 – 0,76) по отношению к праву собственности</p> <p>«Справочник оценщика недвижимости», том 3, 2018, с. 142, под ред. Лейфера Л. А.</p>
<b>Размер земельного участка</b>	<p>Малые участки до 0-3 га</p> <p>Средние участки 3-10 га</p> <p>Большие участки 10 100 га</p>	<p>диапазон значений – (0,63–0,93)</p> <p>«Справочник эксперта недвижимости», 2018, с. 173, под ред. Лейфера Л. А.</p>
<b>Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций</b>	<p>Газоснабжение</p> <p>Электроснабжение</p> <p>Водоснабжение</p> <p>Канализация</p>	<p>диапазон значений по отношению к участкам не обеспеченным:</p> <p>- электроэнергия — (1,10–1,20);</p> <p>- газоснабжение — (1,10-1,25);</p> <p>- водоснабжение (1,05-1,15)</p> <p>(www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm)</p>
<b>Состояние подъездных путей</b>	<p>Круглогодичный подъезд</p> <p>Асфальтированная дорога</p> <p>Грунтовая дорога</p> <p>Сезонный подъезд и т.п.</p>	<p>диапазон значений:</p> <p>- Транспортные подъездные пути — 5–15 % (www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm)</p>

Источник информации: анализ Оценщика

Таблица 20. Основные ценообразующие факторы для объектов жилой недвижимости

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
<b>Расположение в здании</b>	1-ый этаж, 2-ой этаж и выше, цоколь, подвал	диапазон значений – (0,73 – 1,0) Справочник Оценщика-2018, стр. 216
<b>Техническое состояние</b>	Без ремонта Требуется косметический ремонт Среднее состояние Хорошее состояние	диапазон значений – (0,79 – 1,23) Справочник Оценщика-2018, стр. 241
<b>Площадь объекта</b>	В зависимости от объекта недвижимости: • <50; • 50-100; • 100-250; и т.д. • >3000	диапазон значений – (0,61 – 1,65) Справочник Оценщика-2018, стр. 185
<b>Материал стен</b>	• Кирпич, ж/б панели • Дерево • Сэндвич панели	диапазон значений – (0,71 – 1,0) Справочник Оценщика-2018, стр. 204

*Источник информации: анализ Оценщика*

## 7.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

**Таблица 21. Ликвидность имущества в зависимости от сроков реализации**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

*Источник информации: Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва, 2011 год*

По данным из открытых источников приведены средние сроки экспозиции для отдельных объектов недвижимого имущества. В расчетах принимаются средние значения сроков экспозиции.

**Рисунок 3. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ**

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		2020 март	2019 март	2018 март	2017 март	2016 ноябр	2016 май	2015	2014
	<b>Квартиры</b>								
1	<b>1-комнатные квартиры</b>								
	Москва	4...5	3...6	2...5	2...4	3...5	3...6	1,5...3	1...2,2
	Санкт-Петербург	3...6	3...6	2...6	3...6	4...6	4,5...6	1,8...3	1,3...2,8
	Екатеринбург	4...6	3...5	3...5	3...4	3...4	3...4,5		
2	<b>2-комнатные квартиры</b>								
	Москва	3...5	3...6	3...5	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5
	Санкт-Петербург	3...6	3...7	3...6	3...6	4...7	5...7		1,8...5
	Екатеринбург	3...5	3...7	3...5	4...6	4...6	4,5...7		3...6
3	<b>3 и более-комнатные квартиры</b>								
	Москва	5...8	6...10	6...9	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9
	Санкт-Петербург	4...7	6...8	5...8	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8
	Екатеринбург	3...6	3...8	3...7	3...5	4...6	5...8		
	<b>Земельные участки</b>								
1	<b>Под дачное строительство</b>								
	Московская область	5...8	5...7	4...6	3...5	4...6	4...9		3...7
	Тульская область	6...10	6...8	6...7			5...11		5...9
2	<b>Под офисные и торговые цели</b>								
	Москва	4...6	3...6	2...5	2...4	2...4	2...5		1...3
	Московская область (торговые цели)	3...6	3...5	4...5	5...6	6...8	6...9		4...8
3	<b>Под производственно-складские цели</b>								
	Москва	3...6	4...7	4...6	4...7	4...6	4...8		2...5
	Московская область	4...7	5...9	5...8	6...10	7...10	8...12		6...10

*Источник информации: СРК-2018, стр. 103*

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов можно сделать вывод, что объекты оценки имеют низкую степень ликвидности, срок реализации каждого объекта оценки составит от 6 до 12 мес.

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование объекта - это разумное, вероятное и разрешённое использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ наилучшего использования объектов оценки выявляется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырём критериям:

- быть физически возможным, то есть соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, то есть срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных;
- быть финансово состоятельным, то есть использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Объект недвижимости состоит, с одной стороны, из земли, обладающей неизменными характеристиками, и с другой стороны - из улучшений, имеющих ограниченный срок службы и возможность репрофилирования. Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также оценить целесообразность дальнейшего использования существующих на участке улучшений, анализ наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

1. Определение наиболее эффективного использования участка земли, как свободного;
2. Определение наиболее эффективного использования участка земли с имеющимися улучшениями.

### 8.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений).

Можно изменить улучшения, имеющиеся на участке, но нельзя изменить характеристики, присущие этому участку и определяющие его стоимость. На основании этих характеристик определяется способ использования участка как незанятого улучшениями, то есть возможности и предполагаемые сроки строительства на нем зданий, сооружений, коммуникаций и т.п.

Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя ниже перечисленными критериями.

#### *Физически возможные варианты использования*

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Рельеф участков ровный. Физические характеристики не накладывают ограничений на возможные варианты застройки.

#### *Законодательно разрешенное использование*

Различного рода ограничения и сервитуты могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков.

Предполагается, что на участки распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций, беспрепятственный и безвозмездный доступ заинтересованных организаций для обслуживания и ремонта инженерных коммуникаций. По данным из договоров купли-продажи, выписое из кадастра, земельные участки выделены под сельскохозяйственное назначение и жилую застройку.

#### *Варианты использования, приносящие прибыль*

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования выбираются такие, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования. Местоположение земельных участков подходит для размещения объектов жилого назначения.

#### *Варианты использования, приносящие максимальный доход*

При определении наиболее эффективного использования принимается во внимание:

- рыночные условия (прежде всего преобладающие способы землепользования в окрестностях оцениваемого объекта);
- существующие нормы зонирования;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- существующее использование имущества.

В связи с тем, что земельные участки выделены для сельскохозяйственного назначения и жилой застройки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным и вероятным использованием земельных участков является их текущее использование.

## **8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ЗАСТРОЕННОГО**

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на нижеприведенных трех критериях.

#### *Физически возможные варианты использования*

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Техническое состояние объектов позволяет его эксплуатировать по текущему назначению.

#### *Законодательно разрешенное использование*

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. Не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования – законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования.

#### *Варианты использования, приносящие максимальную прибыль*

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и

тем самым создавать стоимость. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

В данном случае, объектом оценки являются жилые здания и жилое помещение.

На основании анализа перечисленных критериев, оценщиками сделаны выводы о наиболее эффективном способе использования:

*объекты оценки наиболее эффективно можно использовать под жилую и дачную застройку, что совпадает с их текущим использованием.*

В соответствии с методическими рекомендациями Ассоциации Российских Банков (Протокол от 25 ноября 2011г.) по оценке имущественных активов оценка осуществляется, исходя из предположения «как есть» (as is)<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Источник информации: Комитет АРБ по оценочной деятельности, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- составление отчета об оценке.

### 9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные

**Затратный подход** (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);

- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещение с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

*Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.*

*Для зданий, находящихся в удовлетворительном и хорошем состоянии, затратный подход не может служить объективным инструментом оценки в силу следующих обстоятельств:*

*затратный подход дает объективное представление о стоимости здания, если оно новое или имеет небольшой срок эксплуатации, поэтому трудно достаточно достоверно определить величину накопленного износа зданий;*

*затратный подход адекватно не отражает реальную стоимость таких объекта, так как не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки.*

**Сравнительный подход** (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

*Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.*

*Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

**Доходный подход** (income approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

*Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.*

*Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы для садового дома, другие объекты, также не предполагаются для использования в качестве доходной недвижимости.*

*Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки из-за хорошо развитого вторичного рынка.*

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход при оценке объекта недвижимости реализуется в следующих методах:

1. метод сравнения продаж;
2. метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий их использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях на покупку или продажу объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

$V_{PC}$  - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода сравнения продаж;

$K$  - количество аналогов;

$V_{PCi}$  - рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;

$\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:  $\sum_i^K \alpha_i = 1.$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

$P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;

$N$  - количество ценообразующих факторов;

$D_{Pij}$  - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении

### 10.1.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков

Определение рыночной стоимости прав на земельный участок проводилось в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

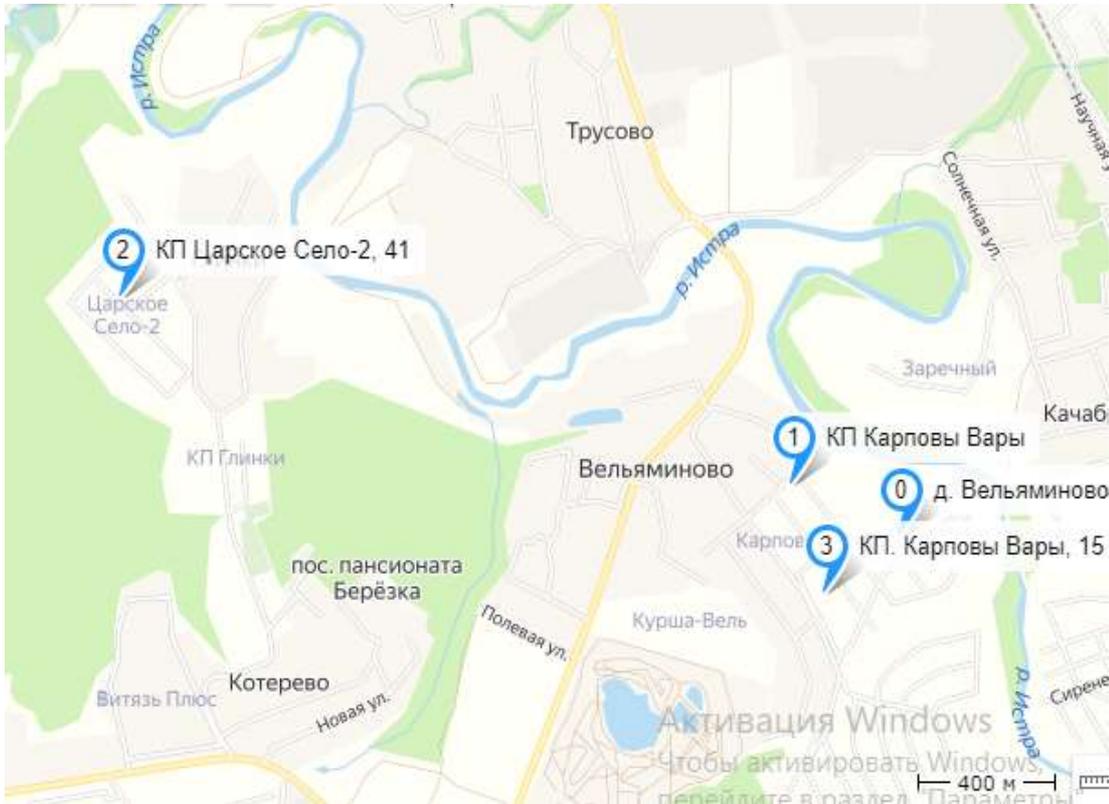
При выборе объектов-аналогов учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В результате изучения рынка были найдены объекты, аналогичные рассматриваемым земельным участкам:

- по полноте прав – находящиеся в собственности (аренде) у продавца;
- по местоположению – расположенные в Московской области;
- по размеру участка;
- по виду разрешенного использования – для жилого строительства;
- по инженерной обеспеченности – коммуникации по границе, существует возможность подключения;
- формат сделки – открытый.

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м земельного участка, с учетом этого Оценщик отказывается от использования других единиц сравнения.

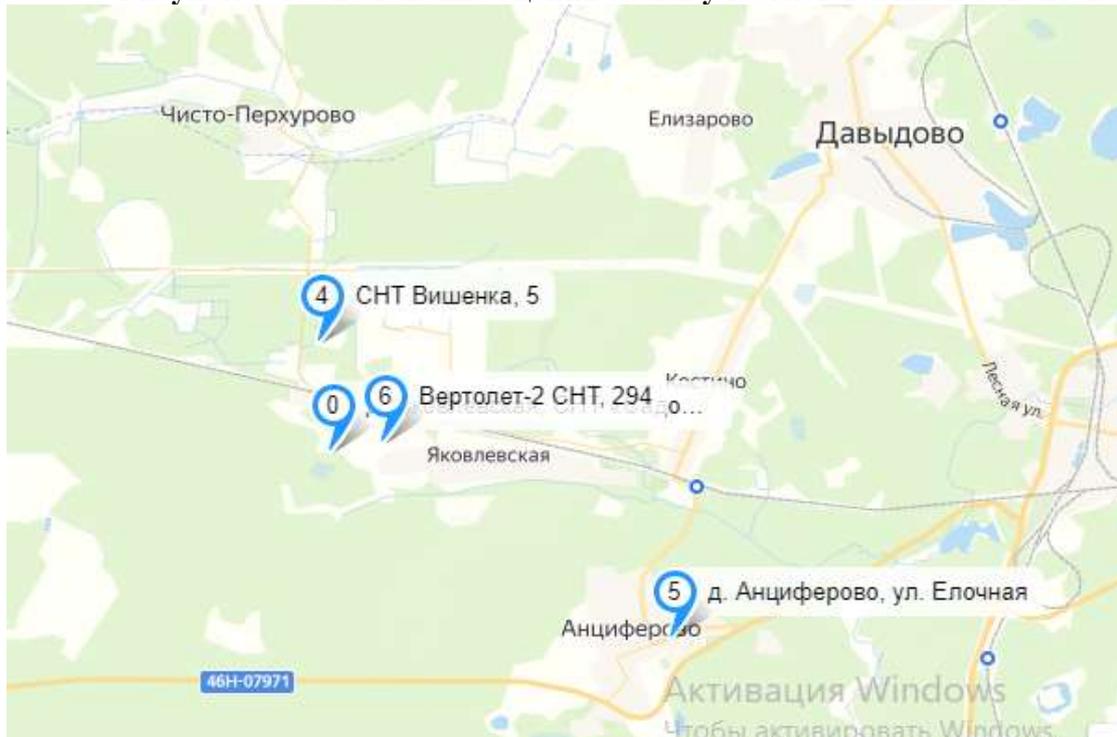
**Рисунок 4. Расположение оцениваемых участков в коттеджных поселках и объектов-аналогов**



0- Объект оценки, 1 - 3 Объекты-аналоги

Источник информации: Яндекс карты

**Рисунок 5. Расположение оцениваемых участков в СНТ и объектов-аналогов**



0- Объект оценки, 4 - 6 Объекты-аналоги

Информация об объектах–аналогах и расчет стоимости земельных участков приведен далее:

Таблица 22. Описание оцениваемых земельных участков и объектов аналогов

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. за 1 кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
<b>Оцениваемые объекты недвижимости</b>							
	Земельный участок	Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 875 м., д. 29		610,0		Кадастровый номер: 50:08:0060348:132; Кадастровая стоимость: 2 158 216,6 руб.; Вид права: собственность. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: под дачное строительство; Коммуникации на участке: электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Данные Заказчика
	Земельный участок	Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 890 м., д. 29		610,0		Кадастровый номер: 50:08:0060348:131; Кадастровая стоимость: 2 158 216,6 руб.; Вид права: собственность. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: под дачное строительство; Коммуникации на участке: электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Данные Заказчика
	Земельный участок	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78		851,0		Кадастровый номер: 50:24:0040636:92; Кадастровая стоимость: 330 639,03 руб.; Вид права: собственность. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: для ведения садоводства; Коммуникации на участке: электричество	Данные Заказчика
<b>Объекты-аналоги</b>							
1	Земельный участок	Московская область, Истра городской округ, Карповы Вары	7 524 000	1 254	6 000,00	Кадастровый номер: 50:08:0060348:593. Кадастровая стоимость: 3 243 496,08 руб.; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: для ведения садоводства; Коммуникации на участке: электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Интернет-сайт: <a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/274483781/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/274483781/</a> . Тел.: (985) 584-59-44, АН ProfPeople
2	Земельный участок	Московская область, г.о. Истра, коттеджный пос.	7 800 000	1 500	5 200,00	Кадастровый номер: н/д. Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид	Интернет-сайт: <a href="https://www.avito.ru/istra/">https://www.avito.ru/istra/</a>

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Стоимость предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб. за 1 кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
		Карповы Вары, 15 Волоколамское шоссе, 33 км				разрешенного использования: для ведения садоводства; Коммуникации на участке: электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_233757545 2. Тел.: (967) 556-36-04, АН Жилой комплекс Метрополия
3	Земельный участок	Московская область, Истра городской округ, Царское Село-2 коттеджный поселок, 41	10 500 000	1 500	7 000,00	Кадастровый номер: н/д. Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: для фермерского хозяйства; Коммуникации на участке: электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Интернет-сайт: <a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/259006978">https://istra.cian.ru/sale/suburban/259006978</a> . Тел.: (905) 713-94-79, АН ОБМЕН-Недвижимость
4	Земельный участок	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Вишенка садовое товарищество, 5	600 000	600	1 000,00	Кадастровый номер: н/д. Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: ЛПХ; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе	Интернет-сайт: <a href="https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/26454846">https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/26454846</a> 2/. Тел.: (915) 472-20-84, АН "Мегаполис-Сервис" г. Павловский Посад", к.л. Светлана Кудина
5	Земельный участок	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Анциферово деревня, ул. Елочная	1 550 000	1 200	1 291,67	Кадастровый номер: н/д. Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: ЛПХ; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации на участке: электричество	Интернет-сайт: <a href="https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/261271892/">https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/261271892/</a> . Тел.: (985) 443-96-43, пользователь
6	Земельный участок	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Вертолет-2 СНТ, 294	900 000	600	1 500,00	Кадастровый номер: н/д. Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: дачное строительство; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации на участке: электричество	Интернет-сайт: <a href="https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/24162683">https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/24162683</a> 8/. Тел.: (966) 058-31-19, собственник

Источник информации: данные из открытых источников

Для примера, приведен расчет рыночной стоимости участка в коттеджном поселке.

### Применение необходимых корректировок

Для достижения большей степени сопоставимости при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик использовал корректировки. Перечень корректировок определен по результатам анализа рынка земельных участков в Истринском районе Московской области и представлен ниже.

**Корректировка на передаваемые юридические права и ограничения** – применяется при наличии ограничений на использование или обременений. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

**Корректировка на условия финансирования и налогообложения** - применяется в случае с ипотечным долгом, льготным налогообложением и т.п. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

**Корректировка на время сделки (дату продажи)** - вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости земельных участков.

### Корректировка на торг продавца и покупателя

Величина корректировки определялась на основе данных справочника оценщика недвижимости - 2020, под редакцией Лейфера Л.А. ЗУ. Корректирующие и территориальные коэффициенты, стр. 213. Из сборника принимается минимальное значение скидки на торг по активному рынку. Скидка составляет 9,7%.

**Таблица 23. Значения корректировок на торг для объектов недвижимости**

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%   12,2%

*Источник информации: Лейфер, 2020, справочник оценщика, ЗУ. Корректирующие и территориальные коэффициенты, стр.213 для активного рынка*

### Корректировка на масштаб

Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки.

Согласно сведениям справочника оценщика недвижимости-2020. ЗУ. Корректирующие и территориальные коэффициенты, стр.107, изданного под редакцией Лейфера Л.А., зависимость стоимости участка от его площади, описана формулой:

$$y=2,573*x^{-0,150}$$

где:

$y$  – коэффициент зависимости стоимости от площади;

$x$  – площадь земельного участка, кв. м.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left( \frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\% ,$$

где:

$K_n$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

$Co_o$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$Co_a$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Далее приведен расчет корректировок.

**Таблица 24. Расчет корректировки на площадь земельного участка**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	610	1 254	1 500	1 500
Расчетный коэффициент	0,98	0,88	0,86	0,86
<b>Корректировка на общую площадь</b>		11,4%	14,4%	14,4%

Источник информации: расчет Оценщика

**Таблица 25. Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 875 м., д. 29**

Наименование	Оцениваемый земельный участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость предложения, руб. НДС не облагается		<b>7 524 000</b>	<b>7 800 000</b>	<b>10 500 000</b>
Удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается		6 000,00	5 200,00	7 000,00
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая
Местоположение	Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 875 м., д. 29	Московская область, Истра городской округ, Карповы Вары	Московская область, г.о. Истра, коттеджный пос. Карповы Вары, 15, Волоколамское шоссе, 33 км	Московская область, Истра городской округ, Царское Село-2 коттеджный поселок, 41
Площадь, кв.м.	610,00	1 254,00	1 500,00	1 500,00
Описание	Кадастровый номер: 50:08:0060348:132; Кадастровая стоимость: 2 158 216,6 руб.; Вид права: собственность. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: под дачное строительство; Коммуникации на участке: электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Кадастровый номер: 50:08:0060348:593. Кадастровая стоимость: 3 243 496,08 руб.; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: для ведения садоводства; Коммуникации на участке: электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Кадастровый номер: н/д. Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: для ведения садоводства; Коммуникации на участке: электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Кадастровый номер: н/д. Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: для фермерского хозяйства; Коммуникации на участке: электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
<b>Расчет</b>				
Корректировка на условия продажи, %		0,0%	0,0%	0%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается		6 000,00	5 200,00	7 000,00
Корректировка на время оферты, %		0,0%	0%	0%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается		6 000,00	5 200,00	7 000,00
Корректировка на соотношение ПА/ПС		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается		6 000,00	5 200,00	7 000,00

Наименование	Оцениваемый земельный участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на возможное разрешенное использование, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается</b>		6 000,00	5 200,00	7 000,00
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-9,7%	-9,7%	-9,7%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается</b>		5 418,00	4 695,60	6 321,00
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается</b>		5 418,00	4 695,60	6 321,00
Корректировка на общую площадь, %		11,4%	14,4%	14,4%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается</b>		6 036,49	5 374,09	7 234,36
Корректировка на инженерные коммуникации, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается</b>		6 036,49	5 374,09	7 234,36
Коэффициент вариации	12,4%			
Количество совпадений, не требующих корректировки:		6	6	6
Общее количество совпадений:	18			
Удельный вес		33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенное значение		2 012,16	1 791,36	2 411,45
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается</b>	<b>6 214,98</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. не облагается</b>	<b>3 791 000</b>			

Источник информации: расчет Оценщика

**Таблица 26. Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78**

Наименование	Оцениваемый земельный участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость предложения, руб. НДС не облагается		<b>600 000</b>	<b>1 550 000</b>	<b>900 000</b>
Удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается		1 000,00	1 291,67	1 500,00
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Вишенка садовое товарищество, 5	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Анциферово деревня, ул. Елочная	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Вертолет-2 СНТ, 294
Площадь, кв.м.	851,00	600,00	1 200,00	600,00
Описание	Кадастровый номер: 50:24:0040636:92; Кадастровая стоимость: 330 639,03 руб.; Вид права: собственность. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: для ведения садоводства; Коммуникации на участке: электричество	Кадастровый номер: н/д. Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: ЛПХ; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации: по границе	Кадастровый номер: н/д. Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: ЛПХ; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации на участке: электричество	Кадастровый номер: н/д. Кадастровая стоимость: н/д; Вид права: собственность; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: дачное строительство; Транспортная доступность: подведена автодорога; Коммуникации на участке: электричество
<b>Расчет</b>				
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0%	0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается</b>		1 000,00	1 291,67	1 500,00
Корректировка на время оферты, %		0%	0%	0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается</b>		1 000,00	1 291,67	1 500,00
Корректировка на соотношение ПА/ПС		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается</b>		1 000,00	1 291,67	1 500,00
Корректировка на возможное разрешенное использование, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается</b>		1 000,00	1 291,67	1 500,00

Наименование	Оцениваемый земельный участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-9,7%	-9,7%	-9,7%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается</b>		903,00	1 166,38	1 354,50
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается</b>		903,00	1 166,38	1 354,50
Корректировка на общую площадь, %		-5,1%	5,3%	-5,1%
<b>Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС</b>		856,88	1 228,08	1 285,32
Корректировка на инженерные коммуникации, %		15,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается</b>		985,41	1 228,08	1 285,32
Коэффициент вариации	11,1%			
Количество совпадений, не требующих корректировки:		4	5	5
Общее количество совпадений:	14			
Удельный вес		28,57%	35,71%	35,71%
Средневзвешенное значение		281,55	438,60	459,04
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м НДС не облагается</b>	<b>1 179,19</b>			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб. не облагается</b>	<b>1 003 000</b>			

Источник информации: расчет Оценщика

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов. Степень однородности выборки значений характеризуется величиной коэффициента вариации  $u$ , который рассчитывается по формуле:

$$u = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left[ Ci - \frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k} \right]^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k}}$$

где:

$C_i$  –  $i$ -ое значение стоимости объекта-аналога в полученной выборке;

$k$  – объем выборки (количество членов ряда).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. Коэффициент вариации не превышает 12,4%.

Следовательно, выборка однородная. Степень доверия к аналогам - высокая.

#### 10.1.2. Расчет рыночной стоимости зданий и жилого помещения

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

ОСЗ, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

**Таблица 27. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен**

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество передаваемых прав	Вид права
	Обременения и сервитуты
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Локальное расположение (1 линия/внутри квартала)
	Доступность объекта (транспортная, пешая)

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Физические характеристики	Площадь объекта
	Этаж расположения
	Состояние объекта
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Тип объекта
	Текущее использование
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие отдельного входа

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

### Описание объектов-аналогов

В результате исследования рынка жилой и загородной недвижимости, расположенной в Московском регионе, были выявлены следующие объекты, аналогичные по своим конструктивным и потребительским характеристикам оцениваемым объектам, информация о которых представлена в Таблице ниже.

На момент оценки на рынке коммерческой недвижимости предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов, из которых Оценщик выбрал 3-4 аналога. Данные об аналогах представлены ниже. Стоимость предложений на продажу определялась по результатам переговоров<sup>6</sup> с представителями собственников объектов-аналогов.

Информационные материалы об объектах-аналогах представлены Оценщиком в Приложении к настоящему Отчету.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- все объекты-аналоги расположены в коттеджных поселках, жилых помещениях и СНТ;
- все объекты-аналоги позиционируются, как жилые помещения и дома и садовые дома;
- информация по всем объектам-аналогам соответствует дате оценки.

<sup>6</sup> Исследование проводилось с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении Оценщика в агентство недвижимости под видом «потенциального покупателя или продавца», который общался с ответившим на звонок представителем агентства недвижимости

Таблица 28. Описание объектов оценки и объектов-аналогов

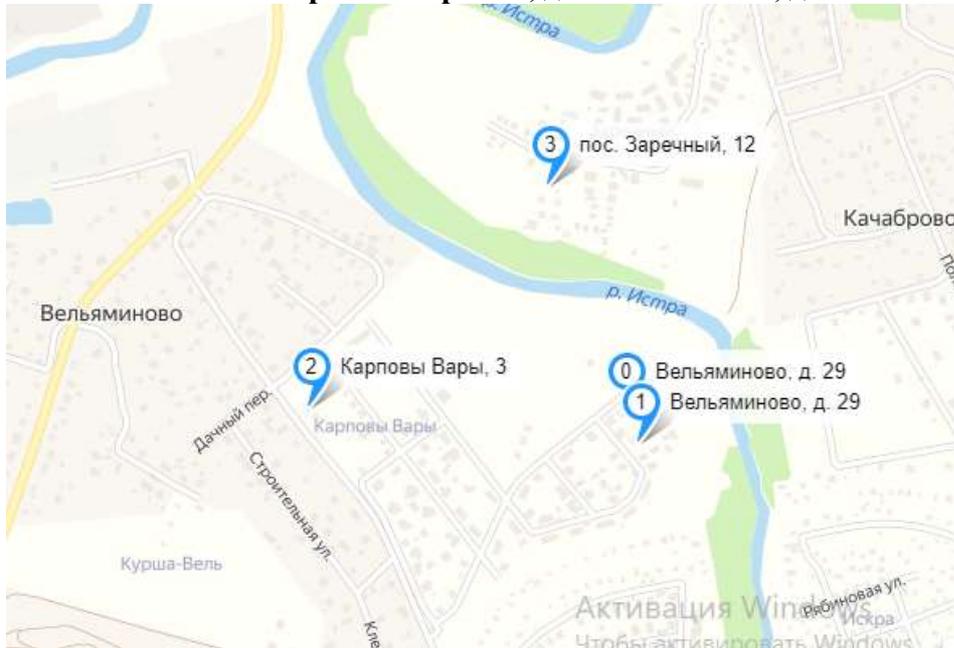
№ п/п	Наименование	Местоположение	Цена предложения, руб. НДС не облагается	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв.м	Дополнительная информация	Источник информации
<b>Объект оценки</b>							
1	Квартира	г.Москва, ул. Ухтомская, д. 15 кв. 16		76,80		3-х комн. квартира, кирпич, 4 этаж из 5, балкон, хорош. состояние, центральные коммуникации	Данные Заказчика
2	Жилой дом	Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29		277,30		ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-610 кв.м, ПС, хор состояние, пеноблок, инженерные коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение	Данные Заказчика
3	Жилой дом	Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29		279,50		ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-610 кв.м, ПС, без отделки, пеноблок, инженерные коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение	Данные Заказчика
4	Садовый дом	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78		137,20		ОСЗ, 2 этажа, ЗУ-851 кв.м, ПС, удовл состояние, дерево, электричество	Данные Заказчика
<b>Объекты-аналоги</b>							
1	Квартира	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Ухтомская ул., 15	20 500 000	75,0	273 333	4-х комн квартира, кирпич, 1-ый этаж из 5, без балкона, требуется косметический ремонт, центральные коммуникации	Интернет-сайт: <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/239889157/">https://www.cian.ru/sale/flat/239889157/</a> ; к.т. (966) 063-87-37, Людмила Николаевна
2	Квартира	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Ухтомская ул., 11	25 000 000	85,7	291 715	3-х комн квартира, кирпич, 2-ой этаж из 5, без балкона, удовл состояние, центральные коммуникации	Источник информации: <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/274870891/">https://www.cian.ru/sale/flat/274870891/</a> ; к.т. (966) 064-36-38, Светлана

№ п/п	Наименование	Местоположение	Цена предложения, руб. НДС не облагается	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв.м	Дополнительная информация	Источник информации
3	Квартира	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Ухтомская ул., 6	28 000 000	102,0	274 510	4-х комн квартира, кирпич, 4-ый этаж из 5, балкон, требуется косметический ремонт, центральные коммуникации	Источник информации: <a href="https://www.cian.ru/sale/flat/261208313/">https://www.cian.ru/sale/flat/261208313/</a> ; к.т. (962) 900-15-26, (965) 165-70-02, БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной, к.л. Светлана Самохвалова
4	Квартира	Москва, р-н Лефортово, Княжекозловский пер., 8/16	19 900 000	71,6	277 933	3-х комн квартира, кирпич, 4-ый этаж из 5, балкон, требуется косметический ремонт, центральные коммуникации	Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_716m_45et_2421883780">https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_716m_45et_2421883780</a> ; к.т. (958) 753-99-57, риелтор
1	Жилой дом	Московская область, городское поселение Истра, д.Вельяминово, д.29	18 850 000	269,7	69 892	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-750 кв.м, ПС, КП Карповы вары, хор состояние, пеноблок, центральные коммуникации	Интернет-сайт: <a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/270364695/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/270364695/</a> ; к.т. (966) 063-07-16, АН Мастерская недвижимости
2	Жилой дом	Московская область, Истра городской округ, Карповы Вары, 3	11 900 000	165,0	72 121	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-700 кв.м, ПС, КП Карповы вары, хор состояние, пеноблок, центральные коммуникации	Источник информации: <a href="https://istra.cian.ru/sale/suburban/260719004/">https://istra.cian.ru/sale/suburban/260719004/</a> ; к.т. (916) 842-51-65, АН ProfPeople
3	Жилой дом	Московская область, г.о. Истра, коттеджный пос. Заречный, 12	23 000 000	253,3	90 801	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-1 000 кв.м, ПС, КП Заречный, хор состояние, пеноблок, центральные коммуникации	Источник информации: <a href="https://www.avito.ru/istra/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_2533_m_na_uchastke_10_sot_2370028118">https://www.avito.ru/istra/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_2533_m_na_uchastke_10_sot_2370028118</a> ; к.т. (958) 462-75-19, ДомЭль Недвижимость, к.л. ДомЭль Недвижимость, Максим
1	Садовый дом	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Анциферово деревня	3 500 000	130,0	26 923	ОСЗ, 2 этажа, ЗУ-1 200 кв. м, ПС, уд. состояние, пеноблоки, электричество, котел отопление	Интернет-сайт: <a href="https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/263106716/">https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/263106716/</a> ; к.т. (964) 571-98-65, АН Maitre Rochet Сто ключей - офис 2
2	Садовый дом	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ,	2 490 000	92,0	27 065	ОСЗ, 2 этажа, ЗУ-600 кв. м, ПС, уд. состояние, дерево, электричество, печь	Интернет-сайт: <a href="https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/271460107/">https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/271460107/</a> ; к.т. (909) 918-16-54, АН ЭТАЖИ Воскресенск, к.л. Максимов Максим Вячеславович

№ п/п	Наименование	Местоположение	Цена предложения, руб. НДС не облагается	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв.м	Дополнительная информация	Источник информации
		Механизатор СНТ					
3	Садовый дом	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Монтажник-90 СНТ, 26	2 950 000	100,0	29 500	ОСЗ, 2 этажа, ЗУ-600 кв. м, ПС, уд. состояние, дерево, электричество, камин	Интернет-сайт: <a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/275126677/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/275126677/</a> ; к.т. (964) 782-08-26, АН Империя

Источник информации: данные из открытых источников

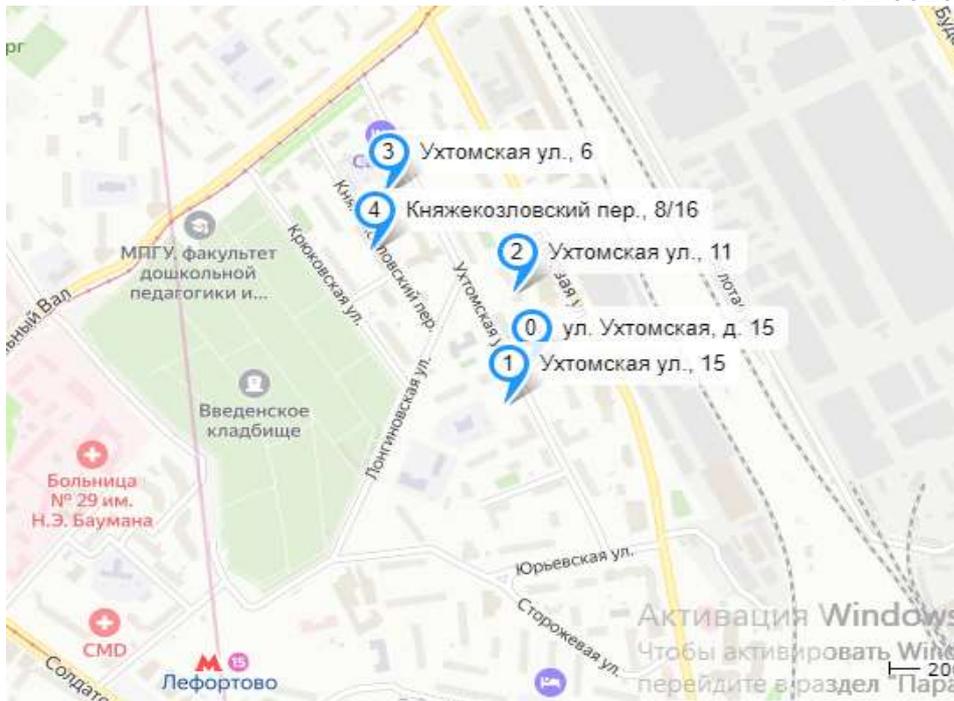
**Рисунок 6. Местоположение объекта оценки по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29 и объектов-аналогов**



Объекты оценки - №0. Объекты – аналоги №1-3

*Источник информации: Яндекс карты*

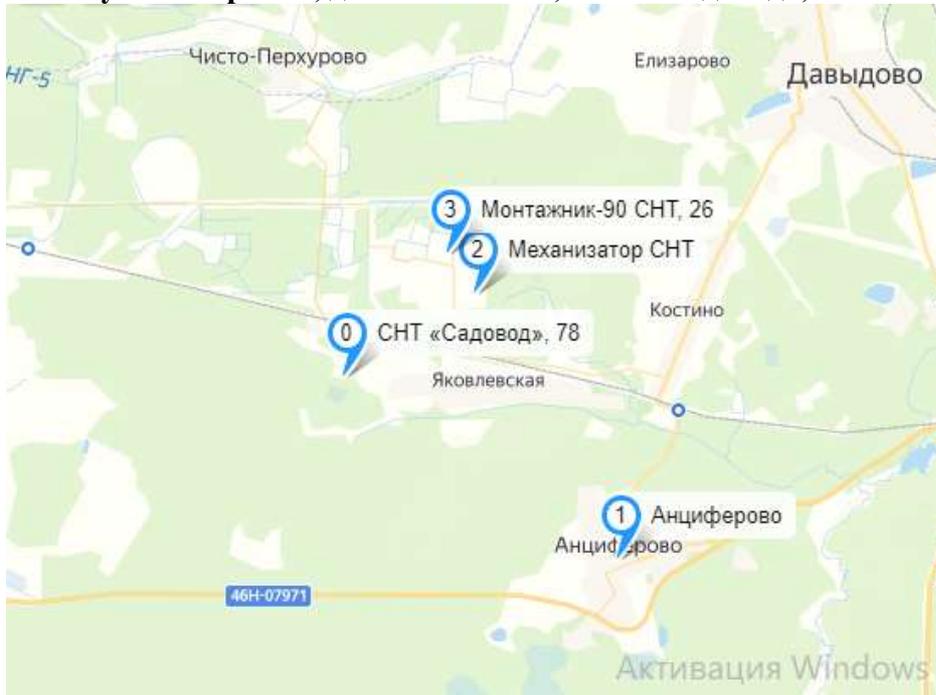
**Рисунок 7. Местоположение объекта оценки по адресу: г.Москва, ул. Ухтомская, д. 15 и объектов-аналогов**



Объекты оценки - №0. Объекты – аналоги №1-3

*Источник информации: Яндекс карты*

**Рисунок 8. Местоположение объекта оценки по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78 и объектов-аналогов**



*Источник информации: Яндекс карты*

Для примера, приведен расчет рыночной стоимости жилого дома общей площадью 279,5 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29. Остальные дома рассчитаны аналогично.

Все объекты-аналоги являются сопоставимыми с объектом оценки из имеющихся на рынке продажи объектов коммерческого назначения в Московской области. Общая валовая коррекция аналогов не превышает 30%. В связи с этим, Оценщик счел целесообразным учесть результаты в согласовании рыночной стоимости объектов оценки.

### **Применение необходимых корректировок**

Для достижения большей степени сопоставимости при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости Оценщик использовал корректировки. Перечень корректировок определен по результатам анализа рынка загородной недвижимости и представлен ниже.

В рамках данного отчета, Оценщик посчитал необходимым вычесть стоимость земельных участков из общей стоимости всех объектов-аналогов. Для этого Оценщиком использовалась информация о рыночной стоимости земельных участков, в составе Объектов оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода методом сравнения продаж. Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов приведен ниже.

**Корректировка на передаваемые юридические права и ограничения** – применяется при наличии ограничений на использование или обременений. Корректировка не применяется.

**Корректировка на масштаб**

Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. Применяется в условиях большого различия в площадях аналога и объекта оценки.

Согласно сведениям справочника оценщика недвижимости-2020. ЗУ. Корректирующие и территориальные коэффициенты, изданного под редакцией Лейфера Л.А., зависимость стоимости участка от его площади, описана формулой:

$$y=2,573*x^{-0,150}$$

где:

$y$  – коэффициент зависимости стоимости от площади;

$x$  – площадь земельного участка, кв. м.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left( \frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\% ,$$

где:

$K_{\Pi}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{\text{ОО}}$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Далее приведен расчет корректировок.

**Таблица 29. Расчет корректировки на площадь земельного участка**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	610,00	750,00	700,00	1 000,00
Расчетный коэффициент	0,98	0,95	0,96	0,91
<b>Корректировка на общую площадь</b>	-	-3,1%	-2,0%	-7,1%

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов - аналогов приведен ниже.

**Таблица 30. Расчет рыночной стоимости земельных участков для объектов-аналогов**

Источник информации	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29	Московская область, городское поселение Истра, д.Вельяминово, д.29	Московская область, Истра городской округ, Карповы Вары, 3	Московская область, г.о. Истра, коттеджный пос. Заречный, 12
<b>Описание</b>	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-610 кв.м, ПС, без отделки, пеноблок, инженерные коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-750 кв.м, ПС, КП Карповы вары, хор состояние, пеноблок, центральные коммуникации	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-700 кв.м, ПС, КП Карповы вары, хор состояние, пеноблок, центральные коммуникации	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-1 000 кв.м, ПС, КП Заречный, хор состояние, пеноблок, центральные коммуникации
<b>Площадь ЗУ, кв.м</b>	610	750	700	1 000

Источник информации	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м. (согласно расчету ЗУ)	6 214,98	6 214,98	6 214,98	6 214,98
Корректировка на соотношение ПА/ПС		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается		6 214,98	6 214,98	6 214,98
Корректировка на соотношение ВРИ		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается		6 214,98	6 214,98	6 214,98
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается		6 214,98	6 214,98	6 214,98
Корректировка на коммуникации, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается		6 214,98	6 214,98	6 214,98
Корректировка на общую площадь, %		-3,1%	-2,0%	-7,1%
Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается		6 025,32	6 088,00	5 770,84
Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается		4 518 989	4 261 598	5 770 842

Источник информации: расчет Оценщика

Дальше, расчет ведется для объектов капитального строительства, без учета стоимости земельных участков.

### Корректировка на торг

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости - Справочник оценщика недвижимости, 2020, Лейфер. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 249 для активного рынка.

**Таблица 31. Значения корректировок на торг для объектов недвижимости**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коттеджи	9,1%	8,3%	9,8%

Источник информации: данные справочника оценщика недвижимости - 2019, стр. 249

### Корректировка на местоположение для улучшений

Стоимость единого объекта недвижимости в большей степени зависит от расположения земельного участка, а стоимость СМР практически неизменна. Корректировка на местоположение учтена в расчете стоимости земельных участков. Таким образом, для всех объектов-аналогов Оценщик не использовал данную корректировку.

### Корректировка на площадь

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки

определяется на основании Справочника Оценщика, 2019. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 189.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 2,33 \times x^{-0,18}$$

где:

$y$  – коэффициент зависимости стоимости от площади;

$x$  – площадь, кв. м

Далее приведен расчет корректировок.

**Таблица 32. Расчет корректировки на площадь**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	279,50	269,70	165,00	253,30
Расчетный коэффициент	0,8453	0,8507	0,9294	0,8604
Корректировка на общую площадь		-0,6%	-9,1%	-1,8%

Источник информации: расчет Оценщика

### Корректировка на техническое состояние

Отделка внутренних помещений и потребность ремонта влияют на стоимость объекта недвижимости. Выделяют виды отделки: без отделки; современный; комфортный; элитный. Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика, 2019. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 197.

**Рисунок 9. Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м**

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Источник информации: данные справочника оценщика недвижимости - 2019, стр. 197

Далее приведен расчет корректировок.

**Таблица 33. Расчет корректировки на техническое состояние**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки дома	Без отделки	Комфортный	Комфортный	Комфортный
Корректировка на состояние отделки		-13 402	-13 402	-13 402

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода выполнен ниже.

**Таблица 34. Расчет рыночной стоимости жилого дома общей площадью 279,5 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость объекта, рублей НДС не облагается		<b>18 850 000</b>	<b>11 900 000</b>	<b>23 000 000</b>
Стоимость 1 кв.м , рублей НДС не облагается		69 892	72 121	90 801
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая
Местоположение	Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29	Московская область, городское поселение Истра, д.Вельяминово, д.29	Московская область, Истра городской округ, Карповы Вары, 3	Московская область, г.о. Истра, коттеджный пос. Заречный, 12
Площадь, кв.м.	279,50	269,70	165,00	253,30
Описание	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-610 кв.м, ПС, без отделки, пеноблок, инженерные коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-750 кв.м, ПС, КП Карповы вары, хор состояние, пеноблок, центральные коммуникации	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-700 кв.м, ПС, КП Карповы вары, хор состояние, пеноблок, центральные коммуникации	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-1 000 кв.м, ПС, КП Заречный, хор состояние, пеноблок, центральные коммуникации
Стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается	3 791 000	4 519 000	4 262 000	5 771 000
Стоимость без земли, руб. НДС не облагается		14 331 000	7 638 000	17 229 000
<b>Расчет</b>				
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-9,1%	-9,1%	-9,1%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		48 301	42 078	61 829
Корректировка на техническое состояние, %		-13 402,0	-13 402,0	-13 402,0
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		34 899	28 676	48 427
Корректировка на материал стен, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		34 899	28 676	48 427
Корректировка на этажность, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		34 899	28 676	48 427
Корректировка на площадь, %		-0,6%	-9,1%	-1,8%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		34 676	26 081	47 576
Корректировка на инженерные коммуникации, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		34 676	26 081	47 576
Коэффициент вариации	24,5%			
Количество совпадений, не требующих корректировки:		4	4	4

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общее количество совпадений:	12			
Удельный вес		33,3%	33,3%	33,3%
Средневзвешенное значение		11 559	8 694	15 859
Удельная стоимость улучшений объекта оценки, руб./кв.м НДС не облагается	36 111			
<b>Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб. НДС не облагается</b>	<b>10 093 000</b>			
<b>Рыночная стоимость жилого дома, руб. НДС не облагается</b>	<b>13 884 000</b>			

Источник информации: расчете Оценщика

**Таблица 35. Расчет рыночной стоимости жилого дома общей площадью 277,3 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Стоимость объекта, рублей НДС не облагается</b>		<b>18 850 000</b>	<b>11 900 000</b>	<b>23 000 000</b>
<b>Стоимость 1 кв.м , рублей НДС не облагается</b>		69 892	72 121	90 801
Тип объекта	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая
Местоположение	Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29	Московская область, городское поселение Истра, д.Вельяминово, д.29	Московская область, Истра городской округ, Карповы Вары, 3	Московская область, г.о. Истра, коттеджный пос. Заречный, 12
Площадь, кв.м.	277,30	269,70	165,00	253,30
Описание	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-610 кв.м, ПС, хор состояние, пеноблок, инженерные коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-750 кв.м, ПС, КП Карповы вары, хор состояние, пеноблок, центральные коммуникации	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-700 кв.м, ПС, КП Карповы вары, хор состояние, пеноблок, центральные коммуникации	ОСЗ, 3 этажа, ЗУ-1 000 кв.м, ПС, КП Заречный, хор состояние, пеноблок, центральные коммуникации
Стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается	3 791 000	4 519 000	4 262 000	5 771 000
Стоимость без земли, руб. НДС не облагается		14 331 000	7 638 000	17 229 000
<b>Расчет</b>				
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-9,1%	-9,1%	-9,1%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		48 301	42 078	61 829
Корректировка на техническое состояние, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		48 301	42 078	61 829
Корректировка на материал стен, %		0,0%	0,0%	0,0%

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		48 301	42 078	61 829
Корректировка на этажность, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		48 301	42 078	61 829
Корректировка на площадь, %		-0,5%	-8,9%	-1,6%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		48 060	38 324	60 829
Корректировка на инженерные коммуникации, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		48 060	38 324	60 829
Коэффициент вариации	18,8%			
Количество совпадений, не требующих корректировки:		4	4	4
Общее количество совпадений:	12			
Удельный вес		33,3%	33,3%	33,3%
Средневзвешенное значение		16 020	12 775	20 276
Удельная стоимость улучшений объекта оценки, руб./кв.м НДС не облагается	49 071			
<b>Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб. НДС не облагается</b>	<b>13 607 000</b>			
<b>Рыночная стоимость жилого дома, руб. НДС не облагается</b>	<b>17 398 000</b>			

Источник информации: расчете Оценщика

**Таблица 36. Расчет рыночной стоимости садового дома, расположенного по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Стоимость объекта, рублей НДС не облагается</b>		<b>3 500 000</b>	<b>2 490 000</b>	<b>2 950 000</b>
<b>Стоимость 1 кв.м, рублей НДС не облагается</b>		26 923	27 065	29 500
Тип объекта	Садовый дом	Садовый дом	Садовый дом	Садовый дом
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Анциферово деревня	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Механизатор СНТ	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Монтажник-90 СНТ, 26
Площадь, кв.м.	137,20	130,00	92,00	100,00
Описание	ОСЗ, 2 этажа, ЗУ-851 кв.м, ПС, удовл состояние, дерево, электричество	ОСЗ, 2 этажа, ЗУ-1 200 кв. м, ПС, уд. состояние, пеноблоки,	ОСЗ, 2 этажа, ЗУ-600 кв. м, ПС, уд.	ОСЗ, 2 этажа, ЗУ-600 кв. м, ПС, уд. состояние,

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		электричество, котел отопление	состояние, дерево, электричество, печь	дерево, электричество, камин
Стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается	1 003 000	1 344 000	746 000	746 000
Стоимость без земли, руб. НДС не облагается		2 156 000	1 744 000	2 204 000
<i>Расчет</i>				
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-9,2%	-9,2%	-9,2%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		15 059	17 213	20 012
Корректировка на техническое состояние, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		15 059	17 213	20 012
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		15 059	17 213	20 012
Корректировка на этажность, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		15 059	17 213	20 012
Корректировка на площадь, %		-0,9%	-6,2%	-4,9%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		14 930	16 146	19 025
Корректировка на инженерные коммуникации, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		14 930	16 146	19 025
Коэффициент вариации	10,3%			
Количество совпадений, не требующих корректировки:		4	4	4
Общее количество совпадений:	12			
Удельный вес		33,3%	33,3%	33,3%
Средневзвешенное значение		4 977	5 382	6 342
Удельная стоимость улучшений объекта оценки, руб./кв.м НДС не облагается	16 700			
<b>Рыночная стоимость улучшений объекта оценки, руб. НДС не облагается</b>	<b>2 291 000</b>			
<b>Рыночная стоимость садового дома, руб. НДС не облагается</b>	<b>3 294 000</b>			

Источник информации: расчете Оценщика

Таблица 37. Расчет рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г.Москва, ул. Ухтомская, д. 15 кв. 16

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость объекта, рублей НДС не облагается		20 500 000	25 000 000	28 000 000	19 900 000
Стоимость 1 кв.м , рублей НДС не облагается		273 333	291 715	274 510	277 933
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
Местоположение	г.Москва, ул. Ухтомская, д. 15 кв. 16	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Ухтомская ул., 15	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Ухтомская ул., 11	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Ухтомская ул., 6	Москва, р-н Лефортово, Княжекозловский пер., 8/16
Площадь, кв.м.	76,80	75,00	85,70	102,00	71,60
Описание	3-х комн. квартира, кирпич, 4 этаж из 5, балкон, удовл. состояние, центральные коммуникации	4-х комн квартира, кирпич, 1-ый этаж из 5, без балкона, требуется косметический ремонт, центральные коммуникации	3-х комн квартира, кирпич, 2-ой этаж из 5, без балкона, удовл состояние, центральные коммуникации	4-х комн квартира, кирпич, 4-ый этаж из 5, балкон, требуется косметический ремонт, центральные коммуникации	3-х комн квартира, кирпич, 4-ый этаж из 5, балкон, требуется косметический ремонт, центральные коммуникации
<b>Расчет</b>					
Корректировка на условия продаж, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		273 333	291 715	274 510	277 933
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-6,3%	-6,3%	-6,3%	-6,3%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		256 113	273 337	257 216	260 423
Корректировка на техническое состояние, %		2 770,0	0,0	2 770,0	2 770,0
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		258 883	273 337	259 986	263 193
Корректировка на количество комнат, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		258 883	273 337	259 986	263 193
Корректировка на этаж, %		6,4%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		275 408	273 337	259 986	263 193
Корректировка на площадь, %		-0,4%	2,1%	5,5%	-1,3%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		274 170	279 091	274 388	259 710
Корректировка на наличие балкона, %		6,4%	6,4%	0,0%	0,0%

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		291 670	296 906	274 388	259 710
Корректировка на коммуникации, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная удельная стоимость, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		291 670	296 906	274 388	259 710
Коэффициент вариации	5,2%				
Количество совпадений, не требующих корректировки:		3	5	5	5
Общее количество совпадений:	18				
Удельный вес		16,7%	27,8%	27,8%	27,8%
Средневзвешенное значение		48 612	82 474	76 219	72 142
Удельная стоимость квартиры, руб./кв.м НДС не облагается	279 446				
<b>Рыночная стоимость квартиры, руб. НДС не облагается</b>	<b>21 461 000</b>				

*Источник информации: расчете Оценщика*

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов. Степень однородности выборки значений характеризуется величиной коэффициента вариации  $u$ , который рассчитывается по формуле:

$$u = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left[ Ci - \frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k} \right]^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k}}$$

где:

$C_i$  –  $i$ -ое значение стоимости объекта-аналога в полученной выборке;

$k$  – объем выборки (количество членов ряда).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. Коэффициент вариации не превышает 24,5%.

Следовательно, выборка однородная. Степень доверия к аналогам - высокая.

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках оценки рыночной стоимости объектов недвижимости был использован один подход: сравнительный. Согласование результатов не требуется.

**Таблица 38. Результаты оценки объектов оценки, руб. НДС не облагается**

Наименование	Подходы, применяемые к оценке		
	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается
Земельный участок площадью 610 кв. м., кадастровый номером: 50:08:0060348:132, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 875 м., д. 29. Кадастровая стоимость 2 158 216,6 руб.	3 791 000	-/-	-/-
Земельный участок площадью 610 кв. м., кадастровый номером: 50:08:0060348:131, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 890 м., д. 29. Кадастровая стоимость 2 158 216,6 руб.	3 791 000	-/-	-/-
Жилой дом площадью 277,3 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:0000000:136139, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29. Кадастровая стоимость: 4 296 857,83 руб.	13 607 000	-/-	-/-
Жилой дом площадью 279,5 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:0000000:133804, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29. Кадастровая стоимость: 4 121 891,97 руб.	10 093 000	-/-	-/-
Земельный участок площадью 851 кв. м., кадастровый номер: 50:24:0040636:92, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78. Кадастровая стоимость 330 639.03 руб.	1 003 000	-/-	-/-
Садовый дом площадью 137,2 кв. м., кадастровый номером здания: 50:24:0080108:128, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78. Кадастровая стоимость 1 389 125,42 руб.	2 291 000	-/-	-/-
Квартира площадью 76,8 кв. м, кадастровый номер здания: 77:04:0001001:5991, расположенную по адресу: г.Москва, ул. Ухтомская, д. 15 кв. 16. Кадастровая стоимость: 11 213 498,11 руб.	21 461 000	-/-	-/-

*Источник информации: расчет Оценщика*

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611), после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах  $\pm 15\%$  от итогового результата ее оценки.

## 12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основываясь на приведенных выше показателях стоимости и на информации, представленной в настоящем Отчете, Оценщик пришел к мнению, что:

Рыночная стоимость объектов оценки на 20.06.2022, округлено, пообъектно, составила:

**Таблица 39. Итоговая величина стоимости недвижимого имущества, руб. НДС не облагается**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается
1	Земельный участок площадью 610 кв. м., кадастровый номером: 50:08:0060348:132, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 875 м., д. 29. Кадастровая стоимость 2 158 216.6 руб.	3 791 000
2	Земельный участок площадью 610 кв. м., кадастровый номером: 50:08:0060348:131, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, Юго-Восток 890 м., д. 29. Кадастровая стоимость 2 158 216.6 руб.	3 791 000
3	Жилой дом площадью 277,3 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:0000000:136139, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29. Кадастровая стоимость: 4 296 857.83 руб.	13 607 000
4	Жилой дом площадью 279,5 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:0000000:133804, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29. Кадастровая стоимость: 4 121 891.97 руб.	10 093 000
5	Земельный участок площадью 851 кв. м., кадастровый номер: 50:24:0040636:92, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78. Кадастровая стоимость 330 639.03 руб.	1 003 000
6	Садовый дом площадью 137,2 кв. м., кадастровый номером здания: 50:24:0080108:128, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78. Кадастровая стоимость 1 389 125.42 руб.	2 291 000
7	Квартира площадью 76,8 кв. м, кадастровый номер здания: 77:04:0001001:5991, расположенную по адресу: г.Москва, ул. Ухтомская, д. 15 кв. 16. Кадастровая стоимость: 11 213 498,11 руб.	21 461 000
<b>Итого:</b>		<b>56 037 000</b>

*Источник информации: расчет Оценщика*

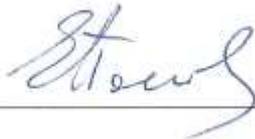
### 13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший отчет оценщик удостоверяет:

- При проведении оценки были использованы Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7, являющиеся обязательными к применению, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, проводящий оценку по настоящему Отчету. Использование стандартов и правил оценочной деятельности регламентировано федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с внутренними документами саморегулируемой организации;
- Оценщик подтверждает соответствие требованиям независимости, предъявляемым ст.16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик:

Попов Евгений Павлович



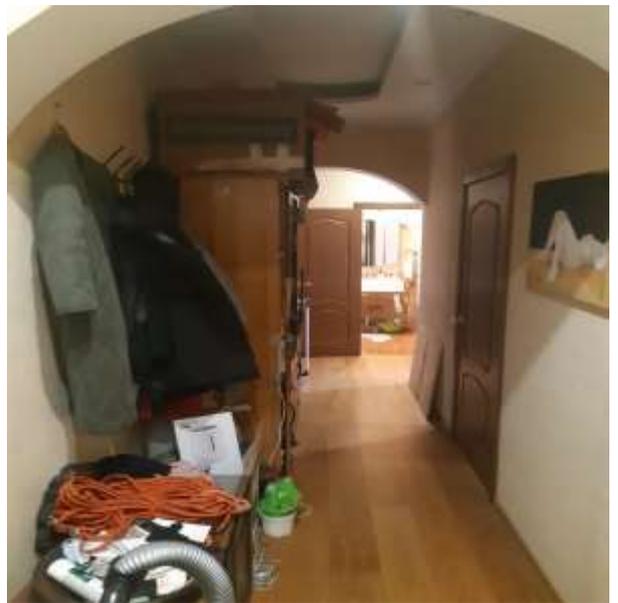
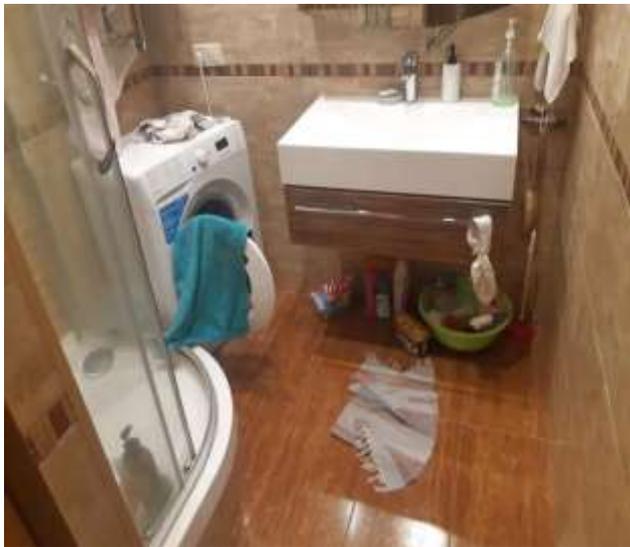
---

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

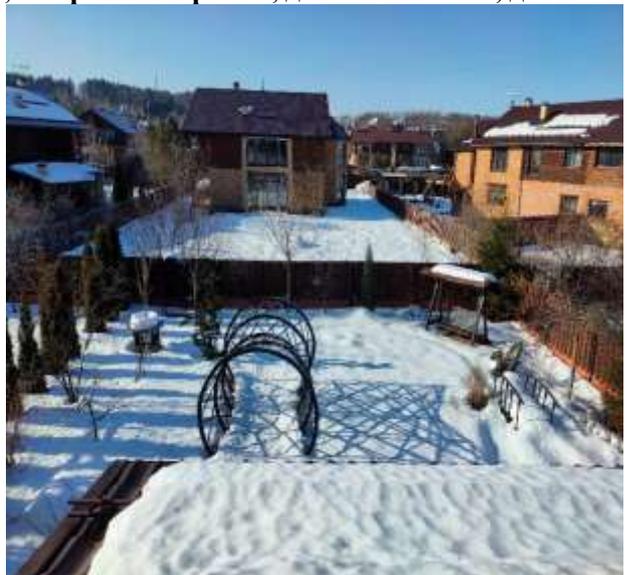
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

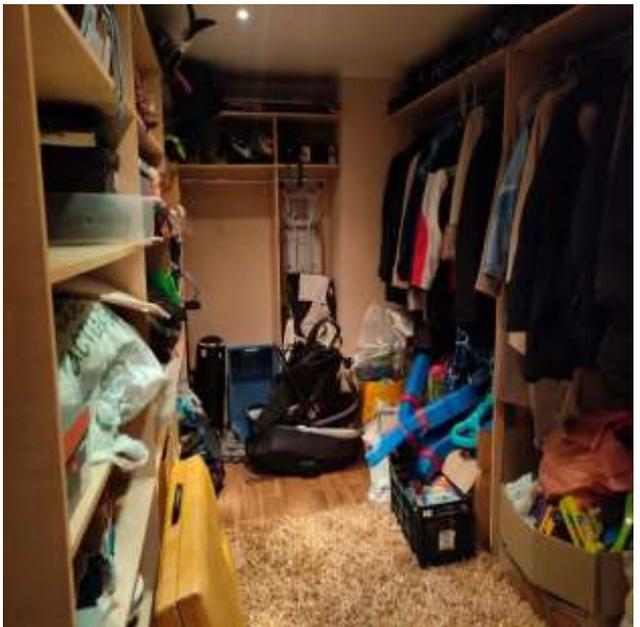
Квартира площадью 76,8 кв. м, кадастровый номер здания: 77:04:0001001:5991, расположенная по адресу: г.Москва, ул. Ухтомская, д. 15 кв. 16

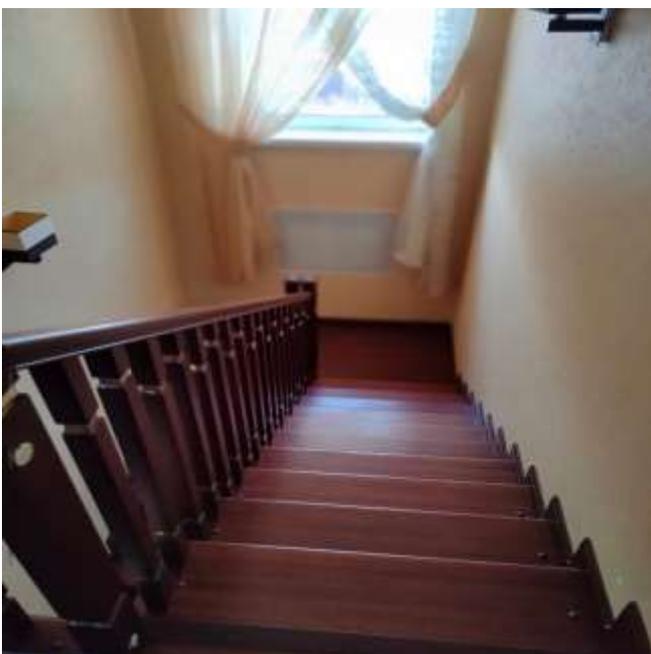
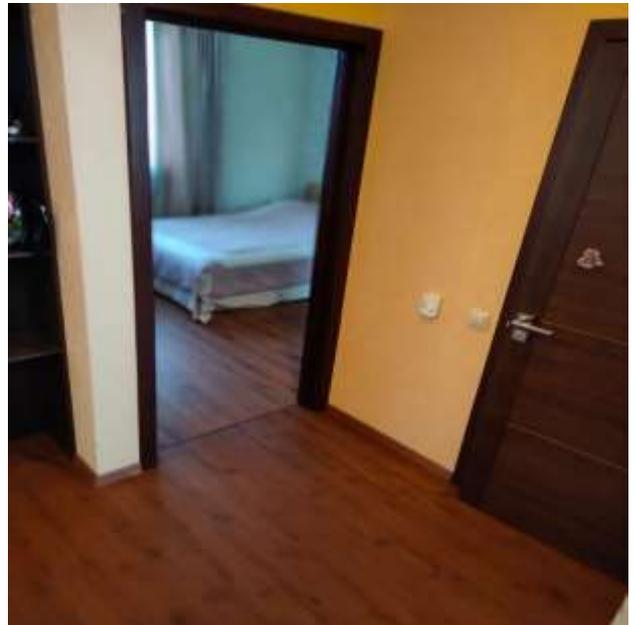


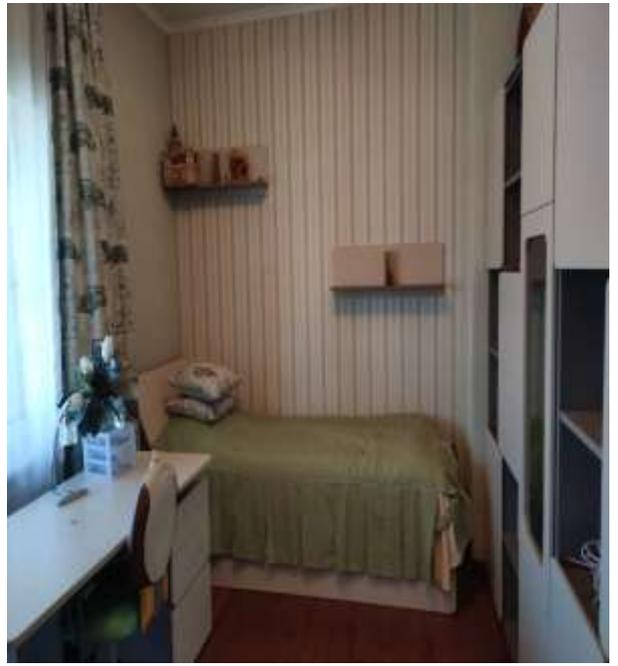


**Жилой дом площадью 277,3 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:0000000:136139, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29**







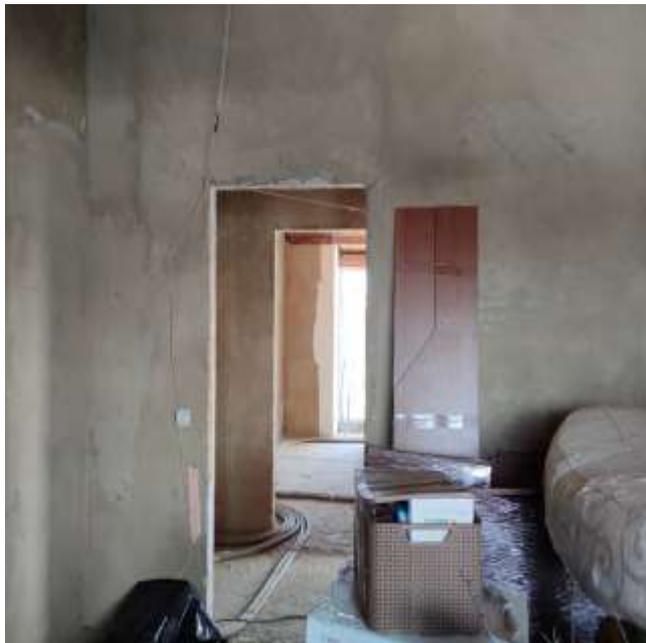
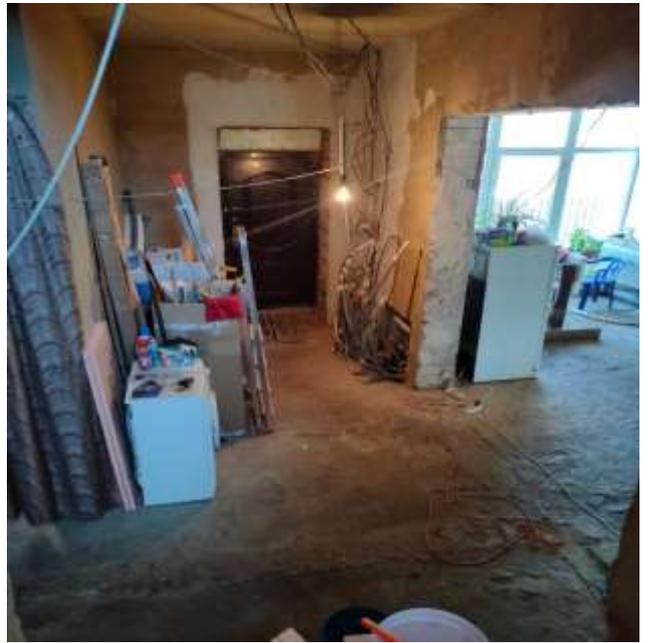




**Жилой дом площадью 279,5 кв. м, кадастровый номер здания 50:08:000000:133804, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Вельяминово, д. 29**







Садовый дом площадью 137,2 кв. м., кадастровый номером здания: 50:24:0080108:128, расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Яковлевская, СНТ «Садовод», 78



**ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ОБЪЕКТИВНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ ПО АНАЛОГАМ**

## Аналоги квартиры на продажу

вчера, 15:20 • 777 просмотров, 6 за неделю

### 4-комн. квартира, 75 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Ухтомская ул., 15 На карте

Лефортово - 15 мин. пешком • Семеновская - 3 мин. на транспорте  
Электрозаводская - 4 мин. на транспорте

В избранном



Риелтор поможет купить или продать недвижимость  
Оставить заявку

**20 500 000 Р**  
279 333 4/м<sup>2</sup>

от 164 837 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены  
Альтернатива, возможна ипотека

**+7 966 063-87-37**

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Защите в объявлении телефон временный номер

Попытка вызвать, скажите, что нашли это объявление на Циан, и оставьте отзыв после звонка

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 5 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,6%

Людмила Николаева  
ИМО:  
Еще 2 объекта

75 м<sup>2</sup> Общая • 55,6 м<sup>2</sup> Жилая • 7 м<sup>2</sup> Курная • 1 из 5 Этаж • 1959 Построен

Продается 4-х комнатная квартира в кирпичном доме. Окна выходят в две стороны тихого двора, высокие потолки. Первичные документы, альтернативная продажа. Дом включен в программу реновации.

**Дом под снос**  
По результатам голосования жильцы дома включены в программу реновации и будут снесены

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

от 164 837 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены  
Альтернатива, возможна ипотека

**+7 966 063-87-37**

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Защите в объявлении телефон временный номер

Попытка вызвать, скажите, что нашли это объявление на Циан, и оставьте отзыв после звонка

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 5 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,6%

75 м<sup>2</sup> Общая • 55,6 м<sup>2</sup> Жилая • 7 м<sup>2</sup> Курная • 1 из 5 Этаж • 1959 Построен

Продается 4-х комнатная квартира в кирпичном доме. Окна выходят в две стороны тихого двора, высокие потолки. Первичные документы, альтернативная продажа. Дом включен в программу реновации.

**Дом под снос**  
По результатам голосования жильцы дома включены в программу реновации и будут снесены

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

от 164 837 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены  
Альтернатива, возможна ипотека

**+7 966 063-87-37**

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Защите в объявлении телефон временный номер

Попытка вызвать, скажите, что нашли это объявление на Циан, и оставьте отзыв после звонка

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 5 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 10,6%

ciqn.ru/sale/flat/239889157/

4-комн. квартира, 75 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Уткинская ул., 11

20 500 000 Р

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

778 просмотров с даты создания объявления 27.08.2020  
 22 просмотра за последние 10 дней

Дата	Просмотры
12.08	0
13.08	0
14.08	0
15.08	0
16.08	0
17.08	0
18.08	0
19.08	0
20.08	18
21.08	12

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

ciqn.ru/sale/flat/274870891/

3-комн. квартира, 85,7 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Уткинская ул., 11

25 000 000 Р

291 715 руб/м<sup>2</sup>  
 от 201 021 руб/мес в ипотеку

Следить за изменением цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 966 064-36-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Циан, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**циан.ипотека**  
 Один запрос в 5 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
 Ставки от 10,6%

ID 26742302

## Идеальные документы! КЛЮЧИ У МЕНЯ

85,7 м<sup>2</sup>  
Общая55,6 м<sup>2</sup>  
Жилая8,1 м<sup>2</sup>  
Кухня2 из 5  
Этаж1957  
Построен

Продается ПРЕКРАСНАЯ КВАРТИРА, в тёплом, кирпичном доме, с высоким потолком, изолированными комнатами, просторной прихожей, кухней 8м2, и отдельным санузлом. СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА, один взрослый собственник (более 20-ти лет), никто не прописан, перепланировок не было. Перекрытия железобетонные (подходит под ипотеку). Приличный косметический ремонт. Общая площадь 85,7м2. Гостиная и спальня площадью 20,8 и 20,4м2, детская 14,4м2, кухня 8,1м2, прихожая 10,3м2 (!!!). Окна на 2 стороны. Балкона нет. Квартира идеальна для семьи с детьми. Вокруг много зелени, во дворе детские и спортивные площадки, широкие пролеты лестницы в подвале позволяют легко поднять коляску на этаж (подъезд свежо-отремонтирован, в мае 2022 года). В самом доме расположен спортивный клуб, секция восточных единоборств, и студия танцев. Рядом детские сады и школы (включая Международную школу английского языка науки и технологий). Склады для прогулок, магазины, аптеки, поликлиники, почта и т.д. - всё так же в пешей доступности. До ст. метро Лифортова минут 10 пешком. До Электрозводской минут 15, до Авиамоторной минут 20. Дом НЕ попадает под реновацию, и не нуждается в ремонте (ближайшие ремонты запланированы не ранее 2030 года). БЫСТРЫЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ. Документы готовы. Ключи у меня. Просмотры в любое время, по предварительной договоренности.

## Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Площадь комнат	20,8-20,4-14,4 м <sup>2</sup>
Высота потолков	3 м
Санузел	1 отдельный
Ремонт	Косметический
Вид из окон	Во двор

Подать заявку онлайн

Узнать подробнее

## О доме

По данным Циан

Год постройки	1957
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	3
Столпление	Центральное
Аварийность	Нет
Парковка	Наземная
Мусоропровод	Есть
Газоснабжение	Центральное

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 966 064-36-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Зовите в объявлении только временный номер

Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на Циан, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

## Циан. ипотека

Один запрос в 5 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 10,6%

ID 26742302

ИИИ

Еще 3 объекта

+ / 700 004-30-30

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Зовите в объявлении только временный номер

Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на Циан, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

## Циан. ипотека

Один запрос в 5 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 10,6%

25 000 000 Р

291,715 €/м<sup>2</sup>

от 201 001 €/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 966 064-36-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Зовите в объявлении только временный номер

Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на Циан, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

## Циан. ипотека

Один запрос в 5 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

3-комн. квартира, 85,7 м<sup>2</sup>  
 Москва ЮВАО р-н Лефортово Ухтомская ул. 12

25 000 000 Р

Статистика просмотров за последние 10 дней  
 96 просмотров с даты создания объявления 18.06.2022  
 96 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотры
18.06	48
19.06	32
20.06	30
21.06	10

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

4-комн. квартира, 102 м<sup>2</sup>  
 Москва ЮВАО р-н Лефортово Ухтомская ул. 6

28 000 000 Р  
 274 510 руб/м<sup>2</sup>  
 от 225 144 руб/мес в ипотеку

+7 962 900-15-26  
 +7 965 165-70-02

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**БЕСТ** - Недвижимость на Баррикадной  
 Документы проверены

риелтор  
 Светлана Самокалова

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)



102 м²  
Общая

71,8 м²  
Жилая

10 м²  
Кухня

4 из 5  
Этаж

Номер лота: 3872266. Продается просторная 4к ком квартира с 3х метровыми потолками, в старинном районе Москвы Лефортово. Рядом с домом расположены школы, детские сады и несколько отличных сетевых магазинов. До станций метро Авиамоторная несложным шагом 20 минут, метро Лефортово в 10 минутах ходьбы. Двор дома утопает в зелени, но деревья не перекрывают доступ света в окна. Во дворе дома организована хорошая игровая площадка для детей. Всегда есть места для парковки! В квартире балкон застеклен, перепланировок нет. Ремонт косметический. Прозрачная история. Один взрослый собственник. Документы готовы к сделке. Ипотечка приветствуется. Показ по предварительной договоренности в любое время. Помощь в ипотеке от банков партнеров ООО Бест-Комфорт. Возможен Торг!!!

28 000 000 Р ↑

274 510 руб/м²

от 225 144 руб/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 962 900-15-26

+7 965 165-70-02

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать актуальный номер?

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и получите статус после сделки

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной**  
Документы проверены

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Площадь комнат	21.1-21-14.7-15 м²
Высота потолков	3.2 м
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Косметический
Вид из окон	На улицу и двор

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 962 900-15-26

+7 965 165-70-02

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать актуальный номер?

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и получите статус после сделки

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной**  
Документы проверены

О доме

По данным Циан

Год постройки	1957
Строительная серия	К-7
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	6
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Газоснабжение	Центральное

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать актуальный номер?

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и получите статус после сделки

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной**  
Документы проверены

ИНТЕЛТОР

ciqn.ru/sale/flat/261208313/

4-комн. квартира, 102 м<sup>2</sup>

28 000 000 Р +

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

1910 просмотров с даты создания объявления 26.07.2021

57 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
12.06	4
13.06	7
14.06	2
15.06	9
16.06	3
17.06	7
18.06	7
19.06	5
20.06	7
21.06	6

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

avito.ru/moskva/kvartiry/3-k\_kvartira\_716m\_45et\_2421863780

Москва - Недвижимость - Квартиры - Купить - Вторичка - 3-комнатные

**3-к. квартира, 71,6 м<sup>2</sup>, 4/5 эт.**

**19 900 000 Р**

277 933 Р за м<sup>2</sup>  
или [предложите свою цену](#)

29 мая в 19:39

8 958 753-99-57

Пользователь  
Риелтор

Активация Windows  
№ 2421863780

avito.ru/moskva/kvartiry/3-k\_kvartira\_716m\_45et\_2421863780

3-к. квартира, 71,6 м², 4/5 эт. 19 900 000 Р

Пользователь 8 958 753-99-57 [Написать сообщение](#)

**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

**О квартире**

Количество комнат: 3	Санузел: раздельный
Общая площадь: 71,6 м²	Окна: во двор, на солнечную сторону
Площадь кухни: 7,7 м²	Ремонт: косметический
Жилая площадь: 51,1 м²	Мебель: кухня
Этаж: 4 из 5	Техника: холодильник
Балкон или лоджия: балкон	Способ продажи: альтернативная
Тип комнат: изолированные	Вид сделки: возможна ипотека
Высота потолков: 2,8 м	

**Расположение**

Москва, Княжекозловский пер., 8/16

**РЕКЛАМА**



promo.mitsubishi-special.ru

**Финальная акция на последние а/м MITSUBISHI в РОЛЬФ**

Официальный дилер MITSUBISHI

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

avito.ru/moskva/kvartiry/3-k\_kvartira\_716m\_45et\_2421863780

3-к. квартира, 71,6 м², 4/5 эт. 19 900 000 Р

Пользователь 8 958 753-99-57 [Написать сообщение](#)

**Описание**

Продается прекрасная большая трехкомнатная квартира в кирпичном доме с балконом 1959 года постройки. Высокие потолки. На этаже всего 3 квартиры. Тихий центр. Спокойные соседи. Отличное расположение дома 12 минут пешком до м.Лефортово. Удобная транспортная доступность до м.Авиамоторная, м.Семеновская. Благоустроенный двор с детскими площадками. Много свободного места для парковки. Удобный выезд на Шоссе Энтузиастов, набережную Яузы, в центр. Развитая инфраструктура района. В пешей доступности МФЦ, школы, детские сады.

**О доме**

Тип дома: кирпичный	В доме: мусоропровод, газ
Год постройки: 1962	Двор: детская площадка, спортивная площадка
Этажей в доме: 5	Парковка: открытая во дворе

**РЕКЛАМА**



**Успейте купить**

Застройщик АО «ИНТЕКО»  
Проектная декларация на сайте наш.дом.рф  
Акция 01.06.2022 - 30.06.2022  
Подробности и условия акции на westerdam.ru

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

## Аналоги земельных участков на продажу

orekhovo-zuyeva.cian.ru/sale/suburban/241626838/

3 мар, 16:07 1 033 просмотра, 0 за сегодня

## Участок, 6 сот.

Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Вертолет-2 СНТ, 294 [На карте](#)

Выхино · 75 мин, на транспорте

Егорьевское шоссе, 59 км от МКАД

Новорязанское шоссе, 70 км от МКАД

Выбрать компанию для строительства дома на этом участке

Выбрать

900 000 ₽

150 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 966 058-31-19

+7 916 848-03-90

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в 5 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Активация Windows

Ставки от 11,2%

Отзыв о сайте



Продается участок 6 соток правильной формы. В собственности более 25 лет. Земля сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. На участке имеются садовый каркасно-щитовой домик 4,75\*2,75 (как вариант, можно использовать как бытовку для строителей с 3мя спальными местами) и небольшой хозблок для дачного инвентаря.

Коммуникации и инфраструктура:

- электричество круглый год;
- водопровод центральный работает с апреля по октябрь;
- колодец на 5 колец;
- газ в баллонах;
- плодовые деревья (яблоня, груша, слива, облепиха), смородина, виноград

Сформированное СНТ, охраняемое, полностью огорожено забором, расположено в окружении хвойного леса, вдали от дороги и городской суеты. Удобное транспортное сообщение с Москвой. Добраться можно на электричке от платформы Выхино до станции Анциферово (1ч15мин), далее 15-20 мин прогулочным шагом до участка. Круглогодичный

ин езды на машине есть чистое озеро в Сосновом бору, для купания и рыбалки. Там же оядом есть освященный

900 000 ₽

150 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 966 058-31-19

+7 916 848-03-90

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в 5 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 11,2%

Активация Windows

Собственник

Отзыв о сайте

7 июн, 18:20 901 просмотр, 1 за сегодня

## Участок, 12 сот.

Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Анциферово деревня, ул. Елочная [На карте](#)

▲ Лермонтовский проспект

- Егорьевское шоссе, 60 км от МКАД
- Новорязанское шоссе, 72 км от МКАД

Выбрать компанию для строительства дома на этом участке

Выбрать

1 550 000 Р ↑

129 167 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 985 443-96-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 5 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 11,2%

Активация Windows



12.0 сот. Личное подсобное хозяйство

Площадь Статус земли

Продаю земельный участок в экологически чистом районе, по границе газ. Проведен свет. Рядом лес, пруд, озеро, родник. Торг уместен.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

1 550 000 Р ↑

129 167 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 985 443-96-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 5 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 11,2%

Активация Windows

ID 13399433 Вы активировали Windows

orekhovo-zuyevo.dian.ru/sale/suburban/264548462/

21 июн, 18:43 352 просмотра, 0 за сегодня

### Участок, 6 сот.

Московская область, Орехово-Зуевский городской округ. Вишенка садовое товарищество, 5 [На карте](#)

- Носовихинское шоссе, 79 км от МКАД
- Новорязанское шоссе, 88 км от МКАД

В избранное



Выбрать компанию для строительства дома на этом участке

[Выбрать](#)



Онлайн-показ

### 600 000 ₽

100 000 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

### +7 915 472-20-84

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Мегаполис Сервис** -  
 офис Павловский  
 Посад  
 Документы проверены  
 Активация Windows

---

### Участок сельскохозяйственного назначения

Статус земли

Продается ровный, ухоженный земельный участок для начала строительства дачи мечты! По документам 6 соток, но по факту больше. Адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, СНТ Вишенка, северо-западнее д. Яковлевская. Проведены работы по сносу строений и вывозу мусора, спил мешающих деревьев и кустарников. Улица широкая и активно застраивается. Участок находится в тихом, спокойном месте, недалеко от станции Анциферово, пешая доступность. Асфальтированная дорога, шикарные леса и места вокруг. Участок огорожен с 4 сторон забором, свет по границе, имеется колодец на 4 кольца с чистой питьевой водой. Показ в удобное для вас время.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### 600 000 ₽

100 000 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

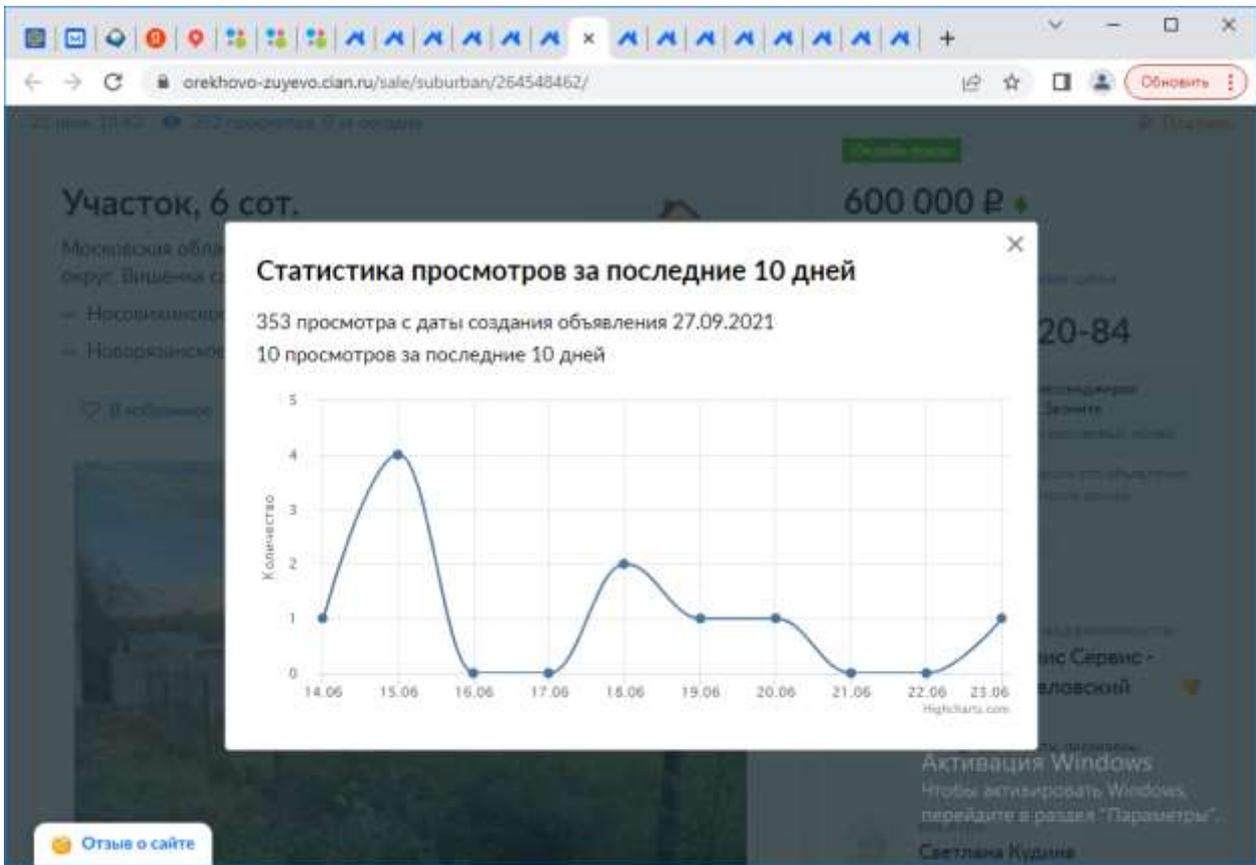
### +7 915 472-20-84

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Мегаполис Сервис** -  
 офис Павловский  
 Посад  
 Документы проверены



The screenshot shows a real estate listing on the Cian.ru website for a plot of land (Участок, 12 сот.) in Istrino. The listing includes the following details:

- Price:** 7 524 000 RUB (627 000 RUB per plot)
- Location:** Московская область, Истра городской округ, Карповы Вары коттеджный поселок
- Address:** Новорижское шоссе, 52 км от МКАД; Рублевское шоссе, 55 км от МКАД
- Views:** 26 views, 3 today
- Agency:** ПроФФинанс (ProfPeople)
- Buttons:** "Выбрать" (Select), "Показать телефон" (Show phone), "Написать сообщение" (Write message)

The listing also features a "Выбор компании для строительства дома на этом участке" (Choose a company for house construction on this plot) section and a "циан ипотека" (Cian mortgage) advertisement at the bottom.

**12.0 сот.**  
Площади

**Дачное некоммерческое партнерство**  
Статус земли

Продам участок в КП Карповы Вары 12 соток.  
Все коммуникации центральные и включены в стоимость.  
Асфальтированная дорога, охрана, пляж.  
Поселок расположен вблизи города Истра, в котором есть вся необходимая инфраструктура: ЖД и автобусная станции, больницы (еще одна, современная, скоро откроется), детские сады, школы, продуктовые магазины, строительные рынки, парк для отдыха, тренажерные залы и спортивный комплекс.

**Показать телефон**  
**Написать сообщение**

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**ProfPeople**

**циан.ипотека**  
Один запрос в 5 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 11.2%**  
Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Истра · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

**Участок 15 сот. (ИЖС)**

7 800 000 Р

520 000 Р за сотку

16 июня в 19:54

Дебетовая карта от Газпромбанка  
Подробнее

**8 967 556-36-04**

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2337575452 · 448

**Жилой комплекс**  
**Метрополис**  
Квартиры бизнес-класса

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

← → C avito.ru/istra/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_izhs\_2337575452 Обновить

Участок 15 сот. (ИЖС) 7 800 000 ₽ Пользователь 8 967 556-36-04

### Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние от МКАД: 33 км

### Расположение

Московская область, г.о. Истра, коттеджный пос. Карповы Вары, 15  
Волоколамское шоссе, 33 км Показать карту Подробнее

### Описание

Продается отличный участок 15 соток в с. Вельяминово, в 2 км от г. Истра, на берегу реки Истра  
На участок завезены блоки.

О ПОСЕЛКЕ:  
Направление: Новорижское ш. 49км от МКАД  
Коммуникации по участку: газ, Электричество 10 кВт. Центральное водоснабжение,



Участок 15 сот. (ИЖС) 7 800 000 ₽ Пользователь 8 967 556-36-04

Коммуникации по участку: газ, Электричество 10 кВт. Центральное водоснабжение, водоотведение и канализация. Магистральный газ.

Общественная стоянка при главном въезде на территорию.  
Подъезд к участку асфальтирован, чистится, освещается.

В пешей доступности школа, магазин, остановка автобуса, детская площадка, спортивная площадка.

До станции электричек Новоиерусалимская одна остановка на автобусе.  
Отличный подъезд с Волоколамского, Новорижского шоссе.

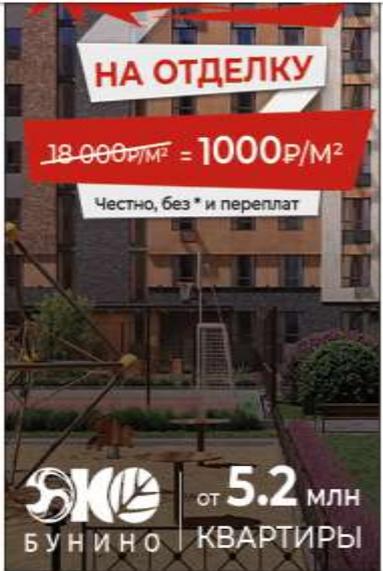
Звоните, отвечу на Ваши вопросы! Цена для данного района очень хорошая!

КП располагает благоприятными условиями для спокойной семейной жизни и отдыха на природе.

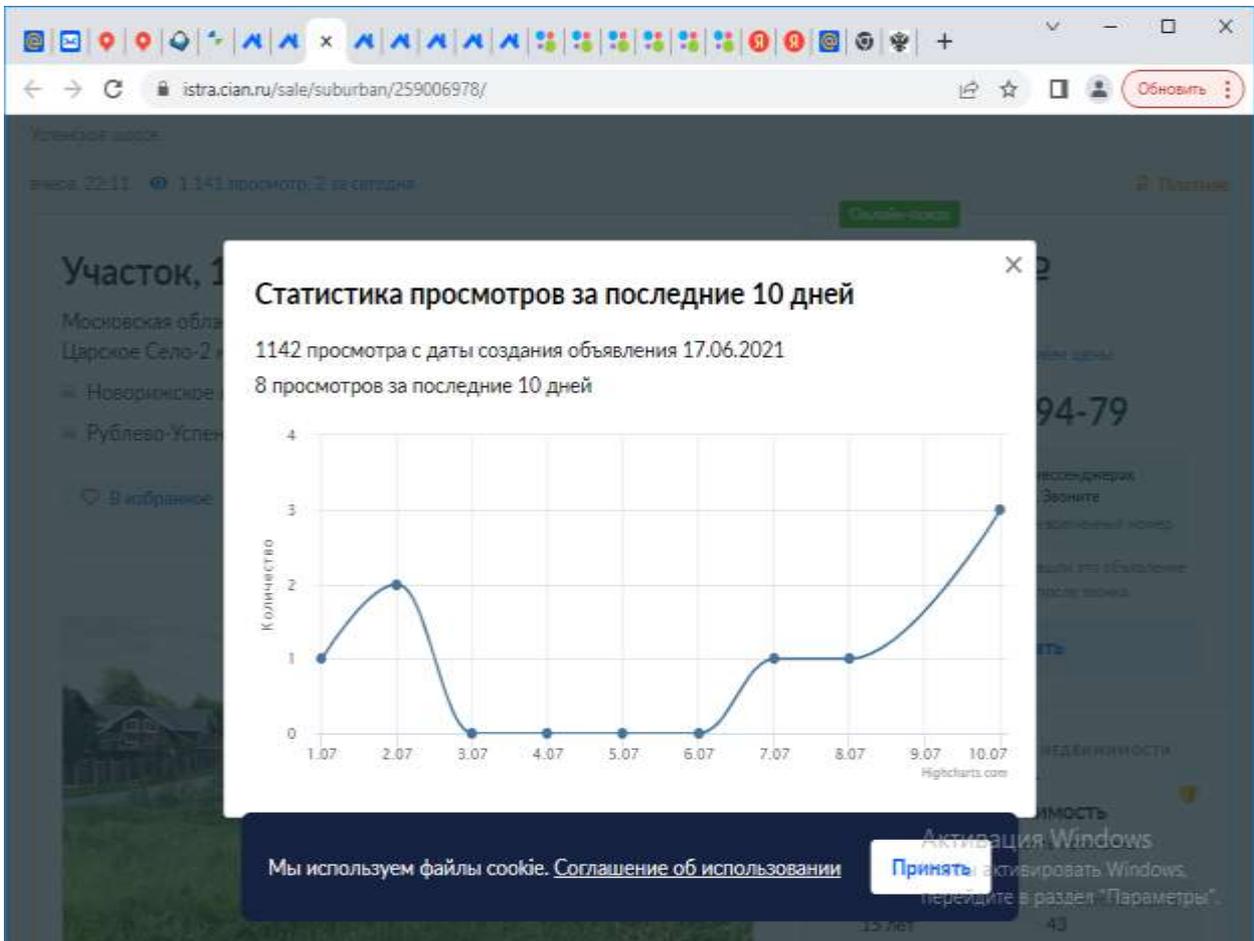
В поселке предусмотрено общее освещение территории, видео наблюдение, дороги, КПП, уборка территории.

Школы, больницы, и т.д. Находятся в 3-7 км от поселка, доступность доехать как на общественном транспорте, так и на личном авто.

Близкое расположение к городскому общественному транспорту (автостанция Истра, ж/д станция Истра) до ближайшей автобусной остановки 10 минут пешком.





Аналоги домов на продажу

**3-этажный дом, 269,7 м<sup>2</sup>**

Московская область, Истра городской округ, Карповы Вары коттеджный поселок, 34Б [На карте](#)

- Новорижское шоссе, 51 км от МКАД
- Рублево-Успенское шоссе, 54 км от МКАД

Выбрать компанию для строительства дома на этом участке

**18 850 000 Р**  
69 892 Р/м<sup>2</sup>  
от 157 712 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

**+7 966 063-07-16**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Мастерская недвижимости**  
Документы проверены

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

**циан.ипотека**

**269,7 м<sup>2</sup>**

Общая

**7.5 сот.**

Участок

**3**

Этажей в доме

(исх. 513032) Уютный дом в КП Карповы Вары (вблизи д. Вельяминово, 2 км от г. Истра) начинает жизнь с чистого листа и готов принять новую семью!

Этот дом подходит:

И семейным парам с детьми - просторный с 5-ю комнатами, а значит, свое пространство будет у каждого члена семьи; детская площадка и частный детский сад на территории КП, развивающие центры и школа - в 5 минутах езды.

И парам в золотом возрасте - здесь вы сможете насладиться тишиной и свежим воздухом, проводя время на своем участке или прогуливаясь вдоль реки.

**18 850 000 Р**69 892 Р/м<sup>2</sup>

от 157 712 Р/мес в ипотеку

 Следить за изменением цены
**+7 966 063-07-16**
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Мастерская  
недвижимости**
 Документы проверены

Активация Windows

Основные характеристики:

Год постройки - 2008.

Количество этажей - 3.

Общая площадь - 269,7 кв.м.

Жилая площадь - 82,7 кв.м.

Регистрация по месту жительства возможна.

Материалы, используемые при строительстве:

 Онлайн-просмотр
**18 850 000 Р**69 892 Р/м<sup>2</sup>

от 157 712 Р/мес в ипотеку

 Следить за изменением цены
**+7 966 063-07-16**
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Мастерская  
недвижимости dows**
 Документы проверены

Фотографии (22)

Описание

На карте

Ипотека

Похожие объявления

3-этажный дом, 269,7 м²

В избранное



Фундамент - монолитный железобетон, гидроизолирован.

Перекрытия - ж/б плиты.

Стены - газобетонные блоки, отделка - натуральный и искусственный камень, дерево (вентилируемый фасад).

Кровля - металлочерепица (со звукоизоляцией).

ВСЕ центральные коммуникации: газ, электричество, вода, канализация.

Продуманная планировка:

Первый этаж - просторный холл 21 кв.м, гостиная 19,1 кв.м, кухня 12,0 кв.м, санузел 5,0 кв.м, гардеробная 5,1 кв.м.

Онлайн-оценка

**18 850 000 Р**

69 892 Р/м²

от 157 712 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

**+7 966 063-07-16** СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Мастерская**

недвижимости dows

Документы проверены dows

перейдите в раздел "Параметры"

Первый этаж - просторный холл 21 кв.м, гостиная 19,1 кв.м, кухня 17,3 кв.м, кабинет 12,0 кв.м, санузел 5,0 кв.м, гардеробная 5,1 кв.м, постирочная 4,4 кв.м.

Второй этаж - спальня 17,7 кв.м с гардеробной и выходом на балкон, спальня 14,8 кв.м с выходом на второй балкон, комната 19,1 кв.м, санузел - 4,7 кв.м, санузел - 7,7 кв.м, кладовка 2,3 кв.м.

Цокольный этаж под всем домом.

Ухоженный участок 7,5 соток. Декоративные деревья и кустарники были с любовью отобраны и посажены по периметру участка. Парковка на 2 автомобиля, навес, автоматические ворота. При желании можно сделать веранду с выходом в сад.

В коттеджном поселке Карповы Вары

Онлайн-оценка

**18 850 000 Р**

69 892 Р/м²

от 157 712 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

**+7 966 063-07-16** СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Мастерская**

недвижимости dows

Документы проверены dows

Хорошая транспортная доступность: 45 км от МКАД по скоростному Новорижскому или Волоколамскому шоссе - 40 минут и Вы уже в Москве.

При необходимости использования общественного транспорта, ближайшая автобусная остановка в 7-и минутах пешком: через 2 остановки ж/д станция Истра Рижского направления.

Экологически чистый район Подмосковья. Никаких промышленных предприятий рядом. Здесь действительно чистый воздух и очень тихо, что будет способствовать Вашему расслаблению и отдыху! Инфраструктура города Истра дает возможность жить насыщенной и интересной жизнью, выбирая досуг на свое усмотрение.

В собственности более 5 лет, два собственника, полная сумма в договоре.

Наше агентство является партнером крупнейших банков, поможем с одобрением ипотеки.

Скинуть фото

**18 850 000 Р**

69 892 Р/м<sup>2</sup>

от 157 712 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

**+7 966 063-07-16**

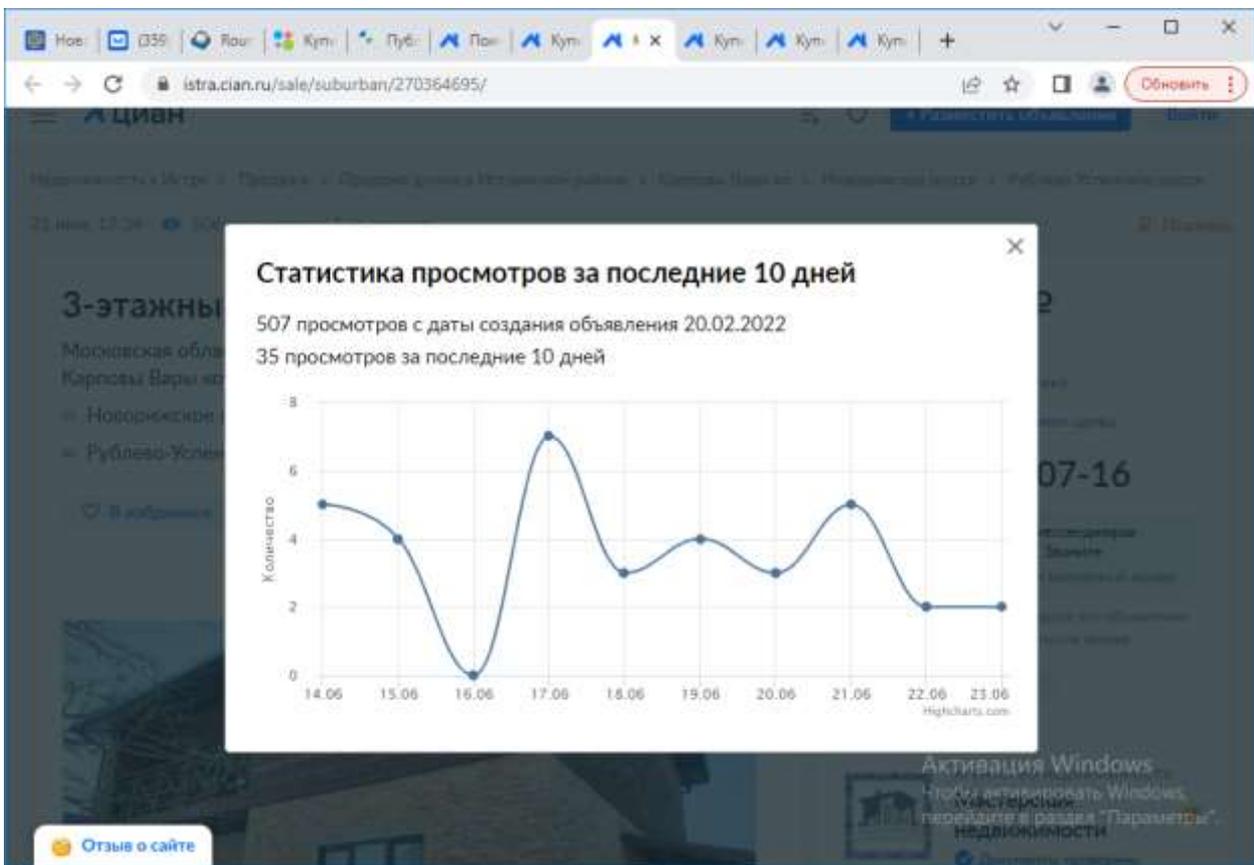
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Мастерская**  
НЕДВИЖИМОСТИ dows



21 июн, 17:32 9 068 просмотров, 7 за сегодня Платное

## Дом, 165 м<sup>2</sup>

Московская область, Истра городской округ, Карповы Вары коттеджный поселок, 3 [На карте](#)

- Новорижское шоссе, 52 км от МКАД
- Рублево-Успенское шоссе, 55 км от МКАД
- Рублевское шоссе, 55 км от МКАД

Выбрать компанию для строительства дома на этом участке [Выбрать](#)

11 900 000 Р ↓

72 121 Р/м<sup>2</sup>

от 99 563 Р/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)

### +7 916 842-51-65

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ProfPeople  Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



[Отзыв о сайте](#)

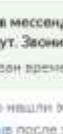
20 фото

165 м<sup>2</sup> 7.0 сот.  
Общая Участок

Новый жилой дом в коттеджном поселке! Все центральные коммуникации, охрана, асфальт по поселку! Рядом выход на собственный пляж, детская и спортивная площадка! Магазин и остановка в шаговой доступности! Жд станция Истра в 15 минут ходьбы или 3 минут езды на автобусе! Газ по границе! Вода, канализация, свет, отопление в доме и функционируют

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ProfPeople  Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

ЦИАН ипотека

[Отзыв о сайте](#)

велтод поможет купить или продать

Мы используем файлы cookie. [Согласие об использовании](#) Принять

Статистика просмотров за последние 10 дней

9069 просмотров с даты создания объявления 17.07.2021  
56 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество
14.06	15
15.06	2
16.06	2
17.06	0
18.06	0
19.06	2
20.06	1
21.06	3
22.06	25
23.06	8

Highcharts.com

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отзыв о сайте

Истра: Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Коттеджи

## Коттедж 253,3 м<sup>2</sup> на участке 10 сот.

**23 000 000 Р** ▼  
~~24 000 000 Р~~  
90 801 Р за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку 7 июня в 10:22

8 958 462-75-19

ДомЭль Недвижимость  
Агентство  
На Авито с июня 2020 🏠  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Максим

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".  
№ 2370028118, ☎ 357 (+1)

## О коттедже

Количество комнат: 3

Площадь дома: 253.3 м<sup>2</sup>

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 2

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: газоблоки

Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

Ремонт: евро

Расстояние от МКАД: 33 км

## Расположение

Московская область, г.о. Истра, коттеджный пос. Заречный, 12  
Волоколамское шоссе, 33 км

[Скрыть карту](#)

## Описание

Прямая продажа, один собственник. Оперативный показ. Быстрый выход на сделку. Коротко:

- Двухэтажный дом 253 кв.м. в КП «Заречный» на берегу реки Истра.
- Участок 10 соток с ровными границами
- Магистральный газ, центральное водоснабжение и централизованная канализация
- Благоустроенная охраняемая территория, асфальтированные дороги
- Река Истра - 5 минут пешком от дома

Подробнее:

КП «Заречный» находится в излучине реки Истра – прямо у воды. Построен в Европейском архитектурном стиле. Расположен рядом с деревней Трусово по Новорижскому шоссе. Поселок обслуживает единая коммунальная служба. На территории поселка есть большая гостевая парковка, установлено декоративное освещение основных дорог и прогулочных дорожек. Имеется детский сад и досуговый центр для детей. В коттеджном поселке организована круглосуточная охрана, КПП, система видеоконтроля.

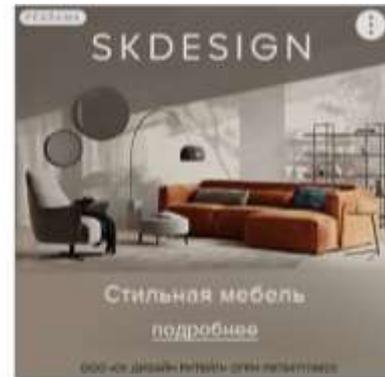
Двухэтажный дом 253,3 кв.м. на благоустроенном участке 10 соток.

- 1 этаж: прихожая, гардеробная, санузел, комната, кухня-гостиная с выходом на летнюю кухню.

2 этаж:

- 2 этаж: гостиная, кабинет, гардеробная, санузел, две комнаты с обустроенными гардеробными и выходом на балкон.
  - Котельная с современным оборудованием и отдельным входом с улицы.
- Благоустроенная территория с выложенными брусчаткой дорожками с подсветкой в темное время суток, застекленная беседка, газон, навес для двух авто, помещение для инвентаря. По всему периметру участка сделан капитальный забор. Все коммуникации центральные. Отопление - газовый котел (магистральный газ). Интернет - оптоволокно. Электричество три фазы 15 кВт.
- Солидные соседи, которые проживают круглый год. Все готово для комфортной жизни на свежем воздухе недалеко от Москвы. Завезжай и живи. Поселок расположен в 51 км от МКАД по Новорижскому шоссе и в 41 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. До города Истра, где расположена вся инфраструктура всего 1.5 км. Ж/д станция и автовокзал в городе Истра расположены на одной площади. До ближайших московских станций Митино или Волоколамская время в пути 40-50 минут. Можно воспользоваться рейсовым автобусом №372 (Тушино-Истра), однако это займет больше времени - 1-1.5 часа. Между станцией Истра и поселком каждые 15 минут ходит поселковый автобус, время в пути 5-7 минут. В хорошую погоду от станции можно прогуляться пешком.

Данный объект недвижимости можно приобрести в ипотеку! Помощь в одобрении ипотеки от ведущих банков.



orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/263106716/ Обновить

## 2-этажный дом, 130 м<sup>2</sup>

Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Анциферово деревня [На карте](#)

- Новорязанское шоссе, 72 км от МКАД
- Егорьевское шоссе, 73 км от МКАД

Выбрать компанию для строительства дома на этом участке

Выбрать

3 500 000 Р ↑

26 923 Р/м<sup>2</sup>

от 29 283 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Возможна ипотека

**+7 964 571-98-65**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Отзыв о сайте

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Maitre Rochet Сто**  
ключей - офис 2

Активация Windows  
Документы проверены  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

130 м<sup>2</sup> 12.0 сот. Пенобетонный блок

Общая Участок Материал дома

2

Этажей в доме

Арт. 16713952

Продаётся под в пешей доступности от электрички на Москву (5-10 мин), деревня Костино. Участок 12 соток, хороший подъезд к дому. На участке есть гараж туалет, душ, теплица, много плодородных насаждений. Дом большой, фундамент ленточный, стены из блоков. Проведено отопление установлен котёл (топим дровами). Газ будут проводить в 2022 г. Дом 2х. Этажный. Обшит сайдингом. Полностью утеплён. По документам объект не завершённого строительства. Нет возможности доделать. Звоните

3 500 000 Р ↑

26 923 Р/м<sup>2</sup>

от 29 283 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Возможна ипотека

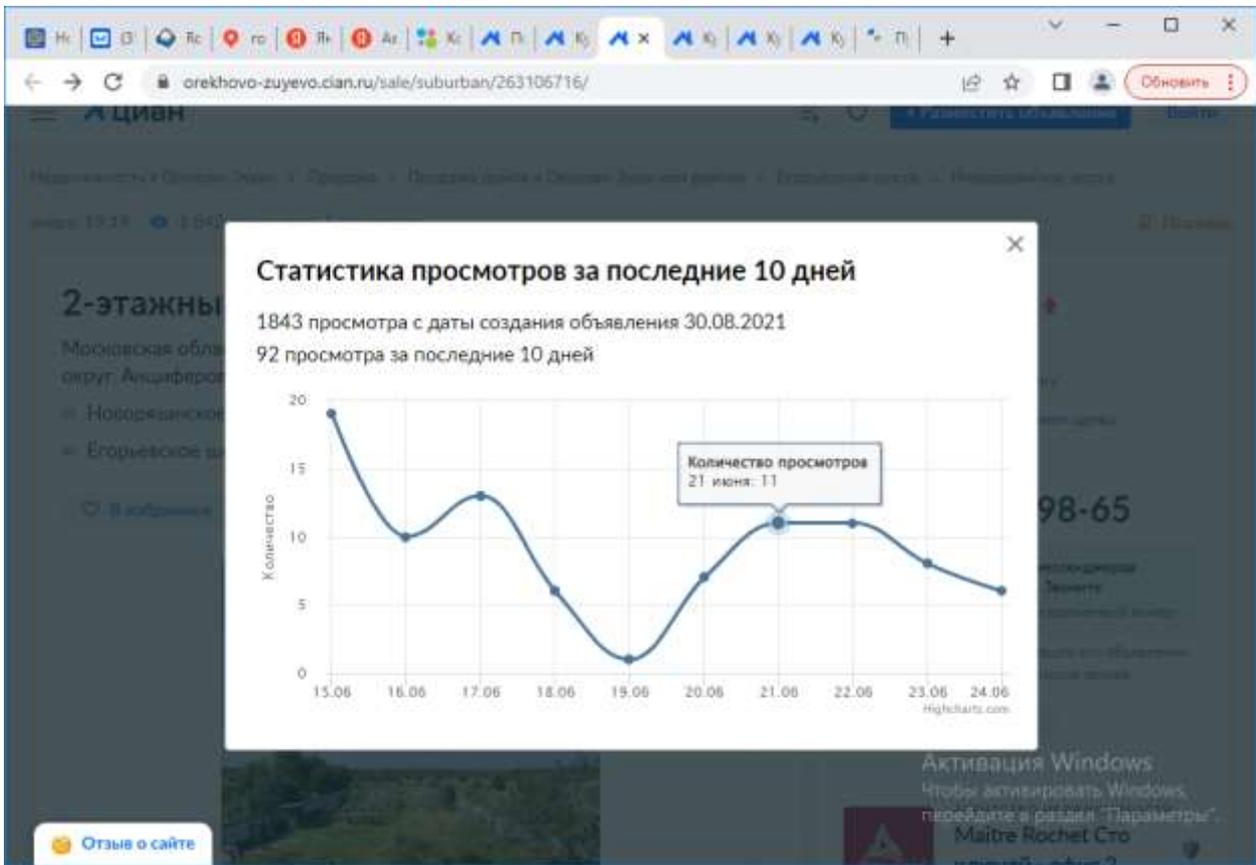
**+7 964 571-98-65**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ



**Дом, 92 м<sup>2</sup>**

Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Механизатор СНТ [На карте](#)

- Новорязанское шоссе, 79 км от МКАД,
- Егорьевское шоссе, 80 км от МКАД

Выбрать компанию для строительства дома на этом участке

**2 490 000 Р** ↑

27 065 Р/м<sup>3</sup>

от 20 833 Р/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

**+7 909 918-16-54**

СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните: В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ** Воскресенск  
Документы проверены

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".  
Максимов Максимов Максим

**Дом с баней и свой выход в лес****92 м<sup>2</sup>**  
Общая**6.0 сот.**  
Участок

Успейте купить шикарную дачу с печью, баней и с собственным выходом в лес!

На участке стоит теплый дом с печью на капитальном фундаменте.

В доме: большая веранда, холл, две комнаты на первом этаже и огромная комната на втором.

В доме качественные окна со стеклопакетами!

Наша гордость: гостевой домик с печью и баня из бревна!

В бане: парилка, душевая, комната отдыха

Гостевой домик; терраса, гостиная, комната отдыха,

огорожен.

На участке: заезд под машину, колодец, теплица, хозблок. Земля плодородная! Много плодово-ягодных насаждений: яблоня, груша, орешник, виноград, кусты малины.

Круглогодичная охрана снт!

Чистый воздух! Прекрасная природа рядом: лес и водоемы!

Все документы готовы к сделке! Дом зарегистрирован!

Хорошее транспортное сообщение с Москвой! До платформы Анциферово (Казанского направления) 20-25 минут пешим шагом. До метро Выхино 1 час на электричке!

Остались вопросы? Звоните!

Доп. описание: отопление: печное. Номер в базе: 7470722.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**2 490 000 Р** ↓27 065 Р/м<sup>2</sup>

от 20 833 Р/мес в ипотеку

 Следить за изменением цены
**+7 909 918-16-54**
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**ЭТАЖИ Воскресенск**
 Документы проверены


Активация Windows

 РИМАЗОВ активировать Windows.
**2 490 000 Р** ↓27 065 Р/м<sup>2</sup>

от 20 833 Р/мес в ипотеку

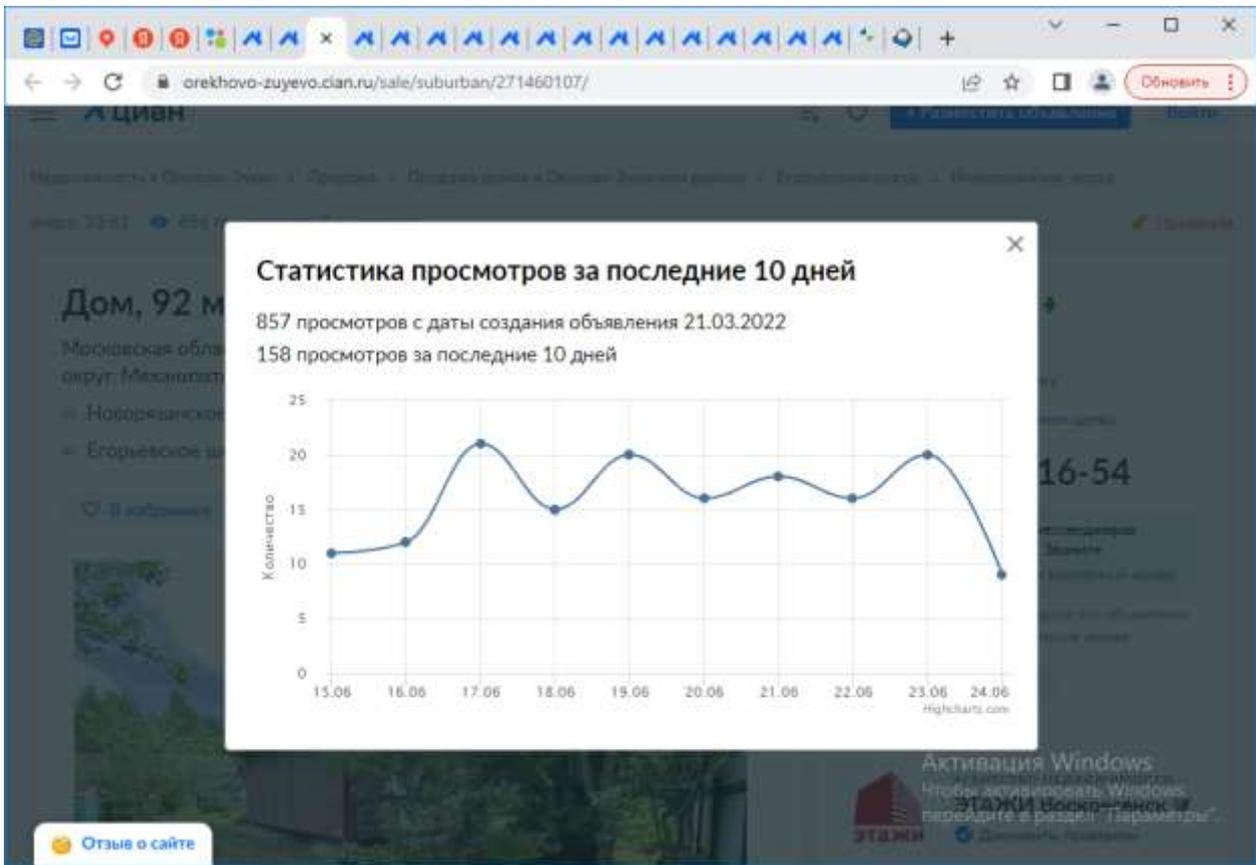
 Следить за изменением цены
**+7 909 918-16-54**
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**ЭТАЖИ Воскресенск**
 Документы проверены



orekhovo-zuyeyvo.cian.ru/sale/suburban/275126677/

**2-этажный дом, 100 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Монтажник-90 СНТ, 26  
 ■ Носовихинское шоссе, 70 км от МКАД  
 ■ Новорязанское шоссе, 70 км от МКАД  
 ■ Егорьевское шоссе, 70 км от МКАД

100 м<sup>2</sup> Общая  
 6.0 сот. Участок  
 Деревянный Материал дома

2 Этажей в доме

Продаём Дачу в СНТ...  
 станции Анциферово...  
 охраняется. Прода...  
 Земельный участо...  
 забором

**История цены**

28 июн 2022	2 930 000 ₽	↓ 20 000 ₽
24 июн 2022	2 950 000 ₽	

**2 930 000 ₽** ↓

ИМПЕРИЯ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ИМПЕРИЯ

**циан.ипотека**  
 Один запрос в 4 банках  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 10,9%**

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) **Принять**

Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".  
 Участки в Миллениум Парке

станции Анциферово пешком 15 минут. охраняется. Продуктовые палатки, магазины в шаговой доступности. Земельный участок 6 соток, огорожен сеткой рабицей и металлическим забором.

Участок высокий, ровный, облагорожен. Тропинки замощены плиткой, заезд под авто, много посадок: ели, можжевельник, различные декоративные кустарники, фруктово-ягодные деревья.

Две беседки. Одна беседка для взрослых, вторая беседка для детей с облагороженной детской-игровой зоной, детский дом на дереве!

Туалет на улице с септиком и заведённой водой.

Зона барбекю с выложенной из кирпича печью.

Капитальный зимний дом 100 кв м. Дом бруссовой 150, утепление зимнее. Камин в доме. Инфракрасные обогреватели. Окна ПВХ. Фундамент залитая основательная плита.

Крыша-металлочерепица. Водостоки установлены по всему периметру дома. Желоба для отвода воды.

На первом этаже: коридор, кухня, обеденная зона, ванная комната с бойлером, сауна, душевая, каминный зал.

На втором этаже: одна большая комната с балконом, маленькая комната, отдельный большой балкон, подсобные помещения для хранения вещей. Есть чердак, при желании можно оборудовать под жилые комнаты.

Дом и участок очень ухоженные, вложений не требует.

СНТ

**2 930 000 Р** ↓

29 300 Р/м<sup>2</sup>

от 24 035 Р/мес в ипотеку

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ИМПЕРИЯ**

 **циан.ипотека**

Один запрос в 4 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

**Ставки от 10,9%**

**РЕКЛАМА**

Участки в Миллениум Парке

Забронируйте участок, один из 10 участков, по цене от 3,5 млн. перейдите в раздел "Параметры".

Показать информацию

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

Принять

**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Управление Юстиции города Москвы  
*Нотариальная контора «Кузнецов и Полтавская»*  
111250, г. Москва, ул. Солдатская, дом 10, тел. 362-43-90

## ДОГОВОР ДАРЕНИЯ КВАРТИРЫ

*Город Москва, двадцать пятое декабря тысяча девятьсот девяносто восьмого года.*

Мы, **Серегин Владимир Николаевич**, паспорт Х-ДВ № 624375, выдан отделом внутренних дел МР «Лефортово» г. Москвы 28 октября 1997 года, проживающий по адресу : город Москва, улица Ухтомская, дом 15, квартира 16, с **одной стороны, и**

**Ларин Олег Тимофеевич**, паспорт Х-СБ № 726948, выдан отделом внутренних дел МР «Лефортово» г. Москвы 19 марта 1996 года, проживающий по адресу: город Москва, улица Ухтомская, дом 15, квартира 16, с **другой стороны,** заключили настоящий договор о нижеследующем:

- Я Серегин Владимир Николаевич, подарил Ларину Олегу Тимофеевичу принадлежащую мне по праву собственности квартиру, находящуюся по адресу: г. Москва, ул. Ухтомская, дом 15, кв. 16,** состоящую из трех жилых комнат общей полезной площадью 77,6 (семьдесят семь целых шесть десятых) кв.м., в том числе без учета лоджий и балконов 76,8 (семьдесят шесть целых восемь десятых) кв.м, в том числе жилой - 51,0 (пятьдесят один целых) кв.м.
- Указанная квартира принадлежит **Серегину Владимиру Николаевичу** по праву собственности на основании Договора дарения, удостоверенного нотариусом 31 МГНК Шлеиным Н.В. 21 сентября 1993 года за реестровым № 6-5300, зарегистрированного Департаментом муниципального жилья г. Москвы 08 октября 1993 года за № 2-419372, № 419380, Свидетельства о праве на наследство по закону, выданного Полтавской Н.А., нотариусом г. Москвы, 15 декабря 1998 года за реестровым № 1-1371 и зарегистрированного Комитетом муниципального жилья г. Москвы 21 декабря 1998г. за № 2-419372, №2-419380.
- Инвентаризационная оценка указанной квартиры составляет 336092 (триста тридцать шесть тысяч девяносто два) рубля 73 копейки, что подтверждается справкой № 52626 Московского городского бюро технической инвентаризации ТБТИ Юго-восточное от 22 декабря 1998 года на бланке № 0654049.
- Стороны оценивают указанную квартиру в 336092 (триста тридцать шесть тысяч девяносто два) рубля 73 копейки .
- Ларин Олег Тимофеевич указанную квартиру в дар от Серегина Владимира Николаевича с благодарностью принимает.**
- Серегин Владимир Николаевич гарантирует, что он заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.
- Ларин Олег Тимофеевич приобретает право собственности на указанную квартиру после регистрации настоящего договора в Комитете муниципального жилья г. Москвы, после чего осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию указанной квартиры в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для государственного и муниципального жилищного фонда.

ва

8. Передача дара произойдет посредством вручения Ларину Олегу Тимофеевичу зарегистрированных в Комитете муниципального жилья правсубстанвирующих документов.
9. *Содержание статей 131, 164, 167, 209, 223, 288, 292, 572, 574 Гражданского кодекса Российской Федерации, 7, 84, 154 Жилищного кодекса Российской Федерации сторонам разъяснено.*
10. В указанной квартире проживает Ларина Людмила Сергеевна, которая сохраняет за собой право проживания и пользования указанной квартирой до момента снятия с регистрационного учета в ней.
11. Серегин Владимир Николаевич сохраняет за собой право проживания и пользования указанной квартирой до момента снятия с регистрационного учета в ней.
12. Серегин Владимир Николаевич гарантирует, что до подписания настоящего договора указанная квартира никому другому не продана, не подарена, не обещана, не обременена правами третьих лиц, под арестом, запрещением или залогом не состоит.
13. Расходы по заключению настоящего договора несет Ларин Олег Тимофеевич.
14. Настоящий договор прочитан вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными любые иные предложения и договоренности, которые могли быть сделаны будь то в устной или письменной форме до заключения настоящего договора.
15. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой. Один экземпляр хранится в делах нотариуса города Москвы Полтавской Н.А. по адресу: г. Москва, Солдатская ул., дом 10 и по одному выдается сторонам.

*Серегин Владимир Николаевич*  
*Ларин Олег Тимофеевич*

25 декабря 1998 года. Настоящий договор удостоверен мной, Полтавской Натальей Александровной, нотариусом города Москвы. Договор подписан Серегиним Владимиром Николаевичем и Лариным Олегом Тимофеевичем в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, а также принадлежность отчуждаемой квартиры Серегину Владимиру Николаевичу проверены. Супруга Серегина Владимира Николаевича - Ларина Людмила Сергеевна согласна с заключением договора дарения указанной квартиры ее мужем ее сыну Ларину Олегу Тимофеевичу, о чем в делах нотариальной конторы имеется ее заявление о согласии.

Настоящий договор подлежит регистрации в Комитете муниципального жилья г. Москвы



Зарегистрировано в Ростре за № 1-1492  
 Взискано по тарифу : 5041 руб. 39 коп.  
 Нотариус

экземпляр одаряемого  
 Ф.И.О. *Ларин О.Т.*

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ  
 ЗАРЕГИСТРИРОВАНО  
 29.12.98  
 2-419372

**КОПИЯ**

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 Управление Юстиции города Москвы  
 Нотариальная контора «Кузнецов и Полтавская»  
 111250, г. Москва, ул. Солдатская, дом 10, тел. 362-43-90

**ДОГОВОР ДАРЕНИЯ КВАРТИРЫ**

*Город Москва, двадцать пятое декабря тысяча девятьсот девяносто восьмого года.*

Мы, **Серегин Владимир Николаевич**, паспорт Х-ДВ № 624375, выдан отделом внутренних дел МР «Лефортово» г. Москвы 28 октября 1997 года, проживающий по адресу : город Москва, улица Ухтомская, дом 15, квартира 16, с **одной стороны, и**

**Ларин Олег Тимофеевич**, паспорт Х-СБ № 726948, выдан отделом внутренних дел МР «Лефортово» г. Москвы 19 марта 1996 года, проживающий по адресу: город Москва, улица Ухтомская, дом 15, квартира 16, с **другой стороны,**  
 заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Я Серегин Владимир Николаевич, подарил Ларину Олегу Тимофеевичу принадлежащую мне по праву собственности квартиру, находящуюся по адресу: г. Москва, ул. Ухтомская, дом 15, кв. 16,** состоящую из трех жилых комнат общей полезной площадью 77,6 (семьдесят семь целых шесть десятых) кв.м., в том числе без учета лоджий и балконов 76,8 (семьдесят шесть целых восемь десятых) кв.м, в том числе жилой - 51,0 (пятьдесят один целых) кв.м.
2. Указанная квартира принадлежит **Серегину Владимиру Николаевичу** по праву собственности на основании Договора дарения, удостоверенного нотариусом 31 МГНК Шлеиным Н.В. 21 сентября 1993 года за реестровым № 6-5300, зарегистрированного Департаментом муниципального жилья г. Москвы 08 октября 1993 года за № 2-419372, № 419380, Свидетельства о праве на наследство по закону, выданного Полтавской Н.А., нотариусом г. Москвы, 15 декабря 1998 года за реестровым № 1-1371 и зарегистрированного Комитетом муниципального жилья г. Москвы 21 декабря 1998г. за № 2-419372, №2-419380.
3. Инвентаризационная оценка указанной квартиры составляет 336092 (триста тридцать шесть тысяч девяносто два) рубля 73 копейки, что подтверждается справкой № 52626 Московского городского бюро технической инвентаризации ТБТИ Юго-восточное от 22 декабря 1998 года на бланке № 0654049.
4. Стороны оценивают указанную квартиру в 336092 (триста тридцать шесть тысяч девяносто два) рубля 73 копейки .
5. **Ларин Олег Тимофеевич указанную квартиру в дар от Серегина Владимира Николаевича с благодарностью принимает.**
6. Серегин Владимир Николаевич гарантирует, что он заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.
7. Ларин Олег Тимофеевич приобретает право собственности на указанную квартиру после регистрации настоящего договора в Комитете муниципального жилья г. Москвы, после чего осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию указанной квартиры в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для государственного и муниципального жилищного фонда.

г. Моск.



г. Моск.

la

8. Передача дара произойдет посредством вручения Ларину Олегу Тимофеевичу зарегистрированных в Комитете муниципального жилья правустанавливающих документов.
9. *Содержание статей 131, 164, 167, 209, 223, 288, 292, 572, 574 Гражданского кодекса Российской Федерации, 7, 84, 154 Жилищного кодекса Российской Федерации сторонам разъяснено.*
10. В указанной квартире проживает Ларина Людмила Сергеевна, которая сохраняет за собой право проживания и пользования указанной квартирой до момента снятия с регистрационного учета в ней.
11. Серегин Владимир Николаевич сохраняет за собой право проживания и пользования указанной квартирой до момента снятия с регистрационного учета в ней.
12. Серегин Владимир Николаевич гарантирует, что до подписания настоящего договора указанная квартира никому другому не продана, не подарена, не обещана, не обременена правами третьих лиц, под арестом, запрещением или залогом не состоит.
13. Расходы по заключению настоящего договора несет Ларин Олег Тимофеевич.
14. Настоящий договор прочитан вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными любые иные предложения и договоренности, которые могли быть сделаны будь то в устной или письменной форме до заключения настоящего договора.
15. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой. Один экземпляр хранится в делах нотариуса города Москвы Полтавской Н.А. по адресу: г. Москва, Солдатская ул., дом 10 и по одному выдается сторонам.

*Серегин Владимир Николаевич*  
*Ларин Олег Тимофеевич*

25 декабря 1998 года. Настоящий договор удостоверен мной, Полтавской Наталией Александровной, нотариусом города Москвы. Договор подписан Серегиним Владимиром Николаевичем и Лариным Олегом Тимофеевичем в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, а также принадлежность отчуждаемой квартиры Серегину Владимиру Николаевичу проверены. Супруга Серегина Владимира Николаевича - Ларина Людмила Сергеевна согласна с заключением договора дарения указанной квартиры ее мужем ее сыну Ларину Олегу Тимофеевичу, о чем в делах нотариальной конторы имеется ее заявление о согласии.

Настоящий договор подлежит регистрации в Комитете муниципального

Зарегистрирован в реестре за № 1-1492  
 Взыскано по тарифу: 5041 руб. 39 коп.  
 Нотариус

НОТАРИУС  
 Полтавская Наталия Александровна  
 03 ИЮН 2008  
 4-1039



экземпляр одаряемого  
 О.И.О. Ларин О.Т.

2008 12 25

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист N 1 , всего листов 3

- Дата 27.05.2008
- Кадастровый номер -
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1906/15 (00026972:0039)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 4
- 1.3. Общая площадь помещения 76,8 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Лефортово
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Ухтомская
Номер дома	15	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	16	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения жилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме квартира  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане 16
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 21.05.2008
- 1.11. ГУП МосгорВТИ (Юго-Восточное ТБТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Восточного ТБТИ

М.П.

(подпись)

Е.А. Егорова

(инициалы, фамилия)



**Белоусова**  
**Наталья Павловна**  
Зам. начальника  
Юго-Восточного ТБТИ

01 40 08 0047264



Руководитель группы  
ТЭМ: "Сне-Богачное"  
Марья Ивановна

исполнитель *Сне*

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ, всего листов 3

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_  
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

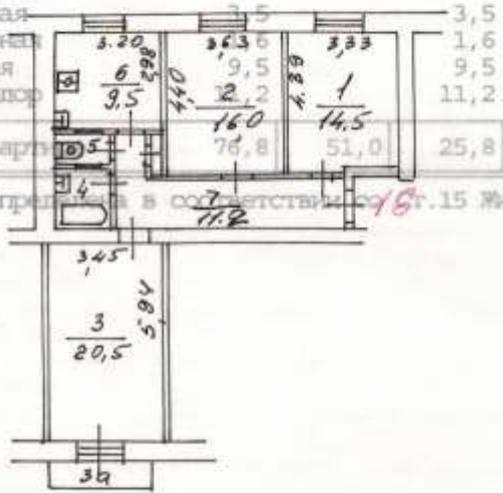
Инвентарный номер ул., 15 \_\_\_\_\_

(ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

1906/15 (00026982:0039)

2. План расположения помещения на этаже

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ. (жилая)	вспом.		балк.	проч.	
4	1	жилая изолирова	14,5	14,5				300	
	2	жилая изолирова	16,0	16,0					
	3	жилая изолирова	20,5	20,5					
	3а	балкон					0,8		
	4	ванная							
	5	уборная							
	6	кухня							
	7	коридор							
Итого по кварталу			76,8	51,0	25,8		0,8		



Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ

Масштаб 1: 200

Руководитель (уполномоченное лицо)  
(полное наименование должности)

Исполнитель

Белодусова  
М.П. (подпись)  
М.П. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1906/15 (00026972:0039)  
План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Ухтомская ул., 15

Квартира N 16  
Последнее обследование 21.05.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ. (жилая)	вспом.			балк.	проч.
4	1	жилая изолирова	14,5	14,5					300
	2	жилая изолирова	16,0	16,0					
	3	жилая изолирова	20,5	20,5					
	3а	балкон					0,8		
	4	ванная	3,5		3,5				
	5	уборная	1,6		1,6				
	6	кухня	9,5		9,5				
7	коридор	11,2		11,2					
Итого по квартире			76,8	51,0	25,8		0,8		

Общая площадь определена в соответствии со Ст.15 Жилищного кодекса РФ

Начальник ТБТИ

Исполнитель



(подпись)

(подпись)

Белоусова  
Наталья Павловна  
Зам. начальника  
Юго-Восточного ТБТИ

Е.А.Егорова  
(инициалы, фамилия)

Н.В. Геращенко  
(инициалы, фамилия)

Скреплено 3 листов



(подпись)

Белогорова  
Наталья Павловна  
Зам. начальника  
Юго-Восточного ТБТИ

Руководитель группы  
ТБТИ «Юго-Восточное»  
Максимова Мария Ивановна

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

13 ноября 2008 г.

№ 08/08-5-21879

2 Лист № 1 3 Всего листов 2

1 Кадастровый номер 50:08:060348:131

Общие сведения

4 Превыдушие номера: 50:08:060348:61 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.11.2008

5 -

7 Местоположение: Участок находится примерно в 875м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Истринский, городское поселение Истра, д. Вельяминово, дом 29

8 Категория земель: Земли населенных пунктов

8.1 Земли сельскохозяйственного назначения Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Земли особо охраняемых территорий и объектов Земли лесного фонда Земли водного фонда Земли запаса Категория не установлена

8.2 **весь**

9 Разрешенное использование: под дачное строительство

10 Фактическое использование (характеристика деятельности): -

11 Площадь: 610 кв.м. 12 Кадастровая стоимость (руб.): 117138,3000 13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м.): 192,0300 14 Государственная, 1963 г.

15 Сведения о правах: -

16 Особые отметки: -

17 -

18.1 Номера образованных участков: 50:08:060348:131; 50:08:060348:132

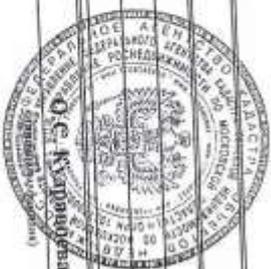
18.2 Номера участков, преобразованного в результате выдела: -

18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:08:060348:61

Начальник отдела по Истринскому району  
(наименование должности)

М.П.

*Григорьев*



№ 08/08-5-21879

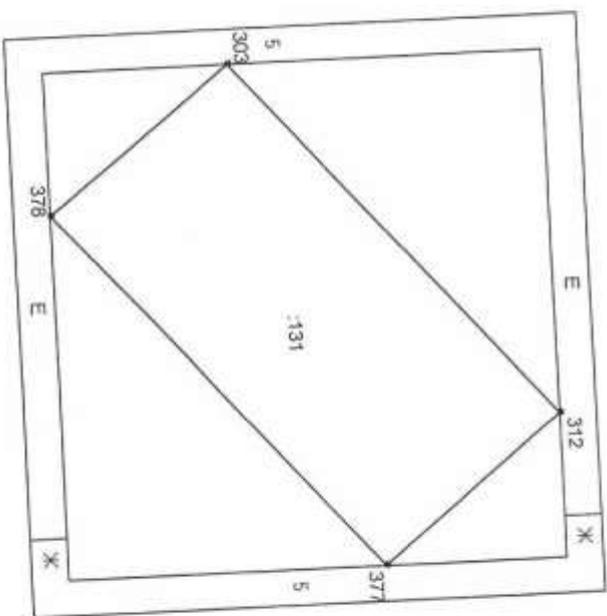
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
13 ноября 2008 г.

2	Лист № 2	3	Всего листов 2
---	----------	---	----------------

В.2

1 Кадастровый номер 50:08:060348:131

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:500

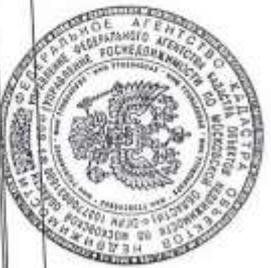
Начальник отдела по Истринскому району  
(инициация, должность)

Условные знаки: см. В.2, лист

М.П.

*(подпись)*

О.С. Кудрявцева  
(инициация, фамилия)





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

528

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Московская область

повторное, взамен свидетельства: 14.04.2009;  
11.01.2012;  
11.10.2012

Дата выдачи: 28.07.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 24.07.2008г., заключили Воронина М.А. и Ларин О.Т.

- Решение собственника о реальном разделе земельного участка от 13.01.2009
- Декларация об объекте недвижимого имущества от 09.04.2009

Субъект (субъекты) права: Ларин Олег Тимофеевич, дата рождения: 20.12.1979, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 031-142-203 74

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:08:0000000:133804

Объект права: Жилой дом с правом регистрации проживания, расположенный на дачном земельном участке, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 279,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, участок находится примерно в 890 м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Истринский район, городское поселение Истра, д. Вельяминово, д. 29

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" апреля 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-08/027/2009-284

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50-08/027/2009-284



Башкина М. С.



54  
508

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Московская область

повторное, взамен свидетельства: 04.02.2009;  
11.10.2012

Дата выдачи:

28.07.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 24.07.2008г., заключили Воронина М.А. и Ларин О.Т.

• Решение собственника о реальном разделе земельного участка от 13.01.2009

**Субъект (субъекты) права:** Ларин Олег Тимофеевич, дата рождения: 20.12.1979, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 031-142-203 74

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:08:0060348:132

**Объект права:** Земельный участок под дачное строительство, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 610 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, участок находится примерно в 890 м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская обл, Истринский р/н, г/п Истра, д. Вельяминово, д. 29

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" февраля 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-08/014/2009-015

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50-08/014/2009-015



Башкина М. С.

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

## Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 25.03.2009 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 052:020-17509

### 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование жилой дом

#### 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	---
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	---
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А, А1, а, а1	
Иное описание местоположения	Истринский район, городское поселение Истра, ориентир: д. Вельяминово д.29, прим. в 890 м по напр. на юго-восток от ориентира, уч. б/н. 528	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 279.5 Кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: жилой дом1.5. Этажность: количество этажей 3, количество подземных этажей 11.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 20091.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:08:060348:132

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

Директор Истринского филиала ГУП МО "МОБТИ"

М. П.



О.М. Лютова

(подпись, фамилия)

5673433

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 25.03.2009 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

052:020-17509

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 052:020-17509 по состоянию на 18.03.2009 г.

Материал стен - пеноблоки.

Жилая площадь 89,7 кв.м.

Количество надземных этажей - 2.

Разрешение на строительство отсутствует (ст.222 Гражданского кодекса РФ; ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Официально присвоенный (почтовый) адрес объекта отсутствует

Сведения о местоположении объекта представлены правообладателем

Вид, наименование и назначение объекта указаны правообладателем

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Истринский филиал  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Истринского филиала ГУП МО "МОБТИ"

М. П.



М. Лютова

(подпись) (инициалы, фамилия)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

## Здание

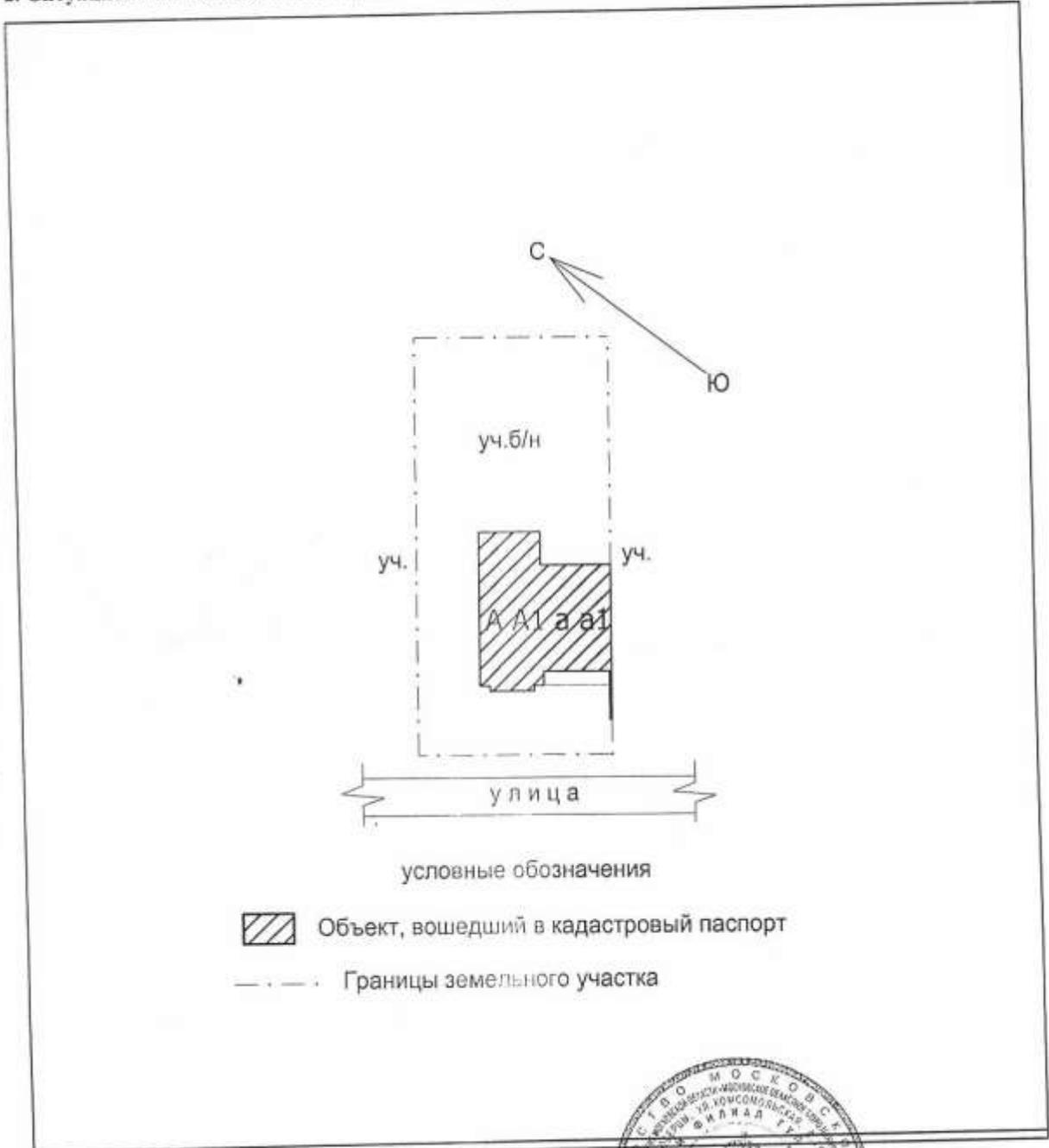
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

052:020-17509

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Директор Истринского филиала ГУП МО "МОБИЛЬ"

М. П.



О.М. Лютова

(инициалы, фамилия)

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ" Истринский отдел

(наименование ОТИ)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом  
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства  
(наименование объекта)

### Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Московская область  
Административный район (округ) \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) \_\_\_\_\_  
Район города (микрорайон) \_\_\_\_\_  
Улица (пер.) \_\_\_\_\_  
Дом № \_\_\_\_\_ Строение \_\_\_\_\_ Корпус \_\_\_\_\_  
Местоположение (при отсутствии адреса) Истринский район, городское поселение Истра, участок находится примерно в 890 кв. м. по направлению на юго-восток от ориентира ж/д, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : д.Вельяминово, д.29.

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	ГУП МО "МОБТИ"
Инвентарный номер	052:020-17509
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 18 марта 2009 г.

Руководитель комплексной  
производственной группы Истринского  
отдела Красногорского филиала ГУП МО  
"МОБТИ"



(подпись)

Костенко Е.В.

(Фамилия И. О.)

## СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов:	№ стр.
1	1. Общие сведения	3
2	2. Состав объекта	4
3	3. Сведения о правообладателях объекта	5
4	4. Ситуационный план	6
5	5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	7
6	6. поэтажный план	8-10
7	7. Экспликация к поэтажному плану	11
8	8. Отметки об обследованиях	11

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

1	Назначение	<i>жилое</i>
2	Фактическое использование	<i>по назначению</i>
3	Год постройки	<i>2009</i>
4	Общая площадь жилого дома	<i>279,5</i>
5	Жилая площадь жилого дома	<i>89,7</i>
6	Число этажей надземной части	<i>2</i>
7	Число этажей подземной части	<i>1</i>
8	Примечание	

**1.1. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

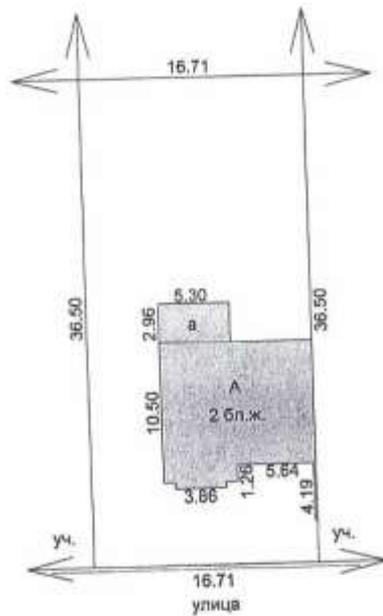
## 2. Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь, застройки кв. м	Высота, м	Объем, куб. м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	<b>Жилой дом:</b>									
А	основное строение	2009	пеноблоки	общая площадь жилых помещений	кв. м	184,1	121,0	3,55	818	358898,00
А1	цокольный этаж		бетонные заливные	общая площадь жилых помещений	кв. м	95,4		3,10	353	328343,00
а	терраса		бетонное основание, бетонные столбы	-	-	-	15,7			12713,00
а1	терраса 2-го этажа		бетонное основание	-	-	-				4770,00
									<b>Итого</b>	<b>704724,00</b>
									<b>Всего</b>	<b>704724,00</b>

## 3. Сведения о правообладателях объекта

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество; паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	19.12.2011	Ларин Олег Тимофеевич (док-т:)	Договор купли-продажи зем. уч. от 24.07.2008г. Декларация об объекте недвижимого имущества от 09.04.2009г. Решение собственника о реальном разделе зем. уч. от 13.01.2009г. УФРС МО от 14.04.2009г. № 50-50-08/027/2009-284	1		

### 4. Ситуационный план



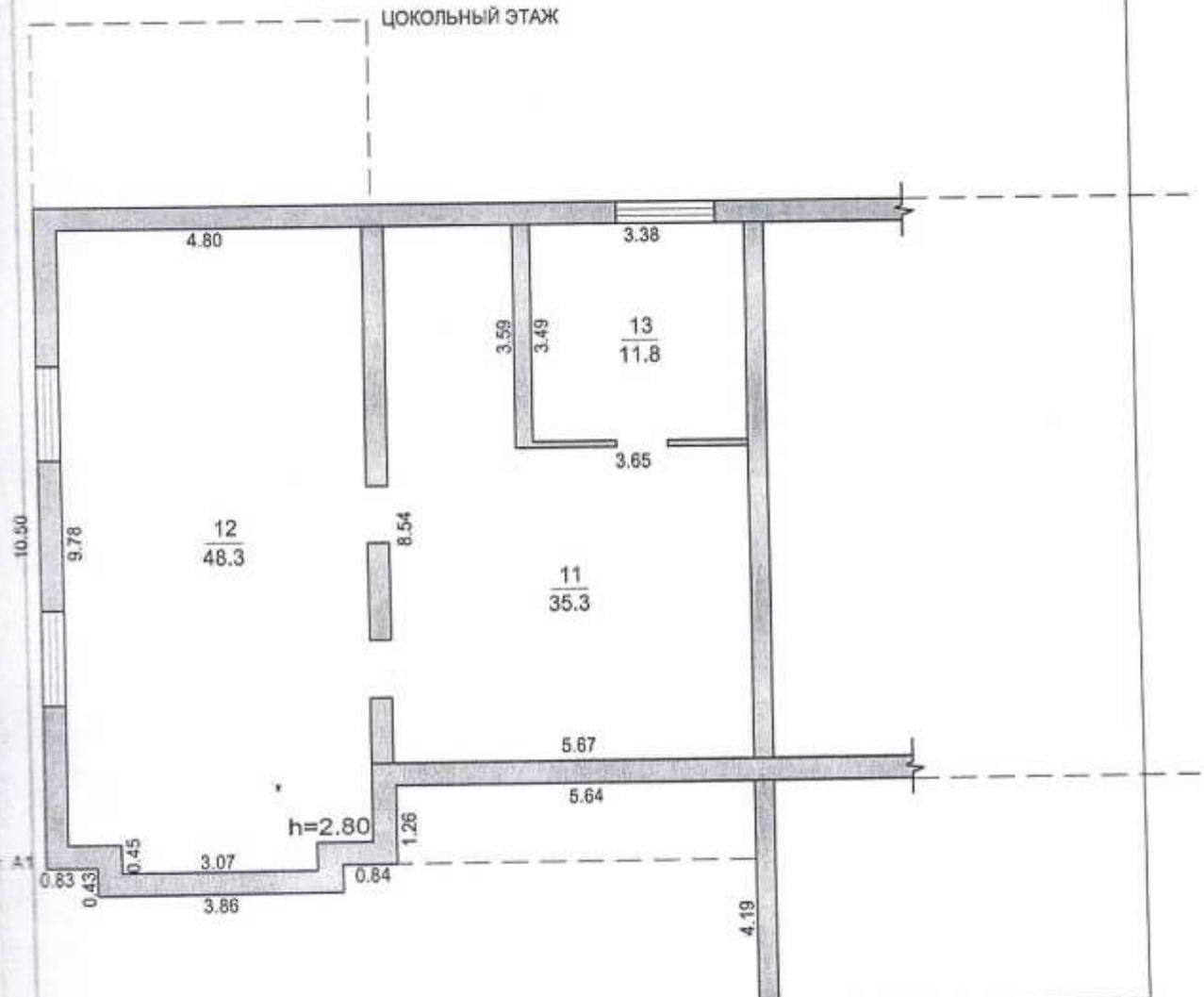
Наименование ОТИ				
Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ" Истринский отдел				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Костенко Е.В.	Дата	Адрес объекта Истринский район, городское поселение Истра, участок находится примерно в 890 кв. м. по направлению на юго-восток от ориентира ж/д, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : д. Вельяминово, д. 29.	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500
		18.03.2009		
		Подпись		

5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

№ на плане (литера)	Водопровод (кв.м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Горячее водоснабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Электро снабжение (кв.м)
	центральный	автономный	центральная	автономная	центральное	автономное	центральное	автономное	центральное	автономное	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Всего											

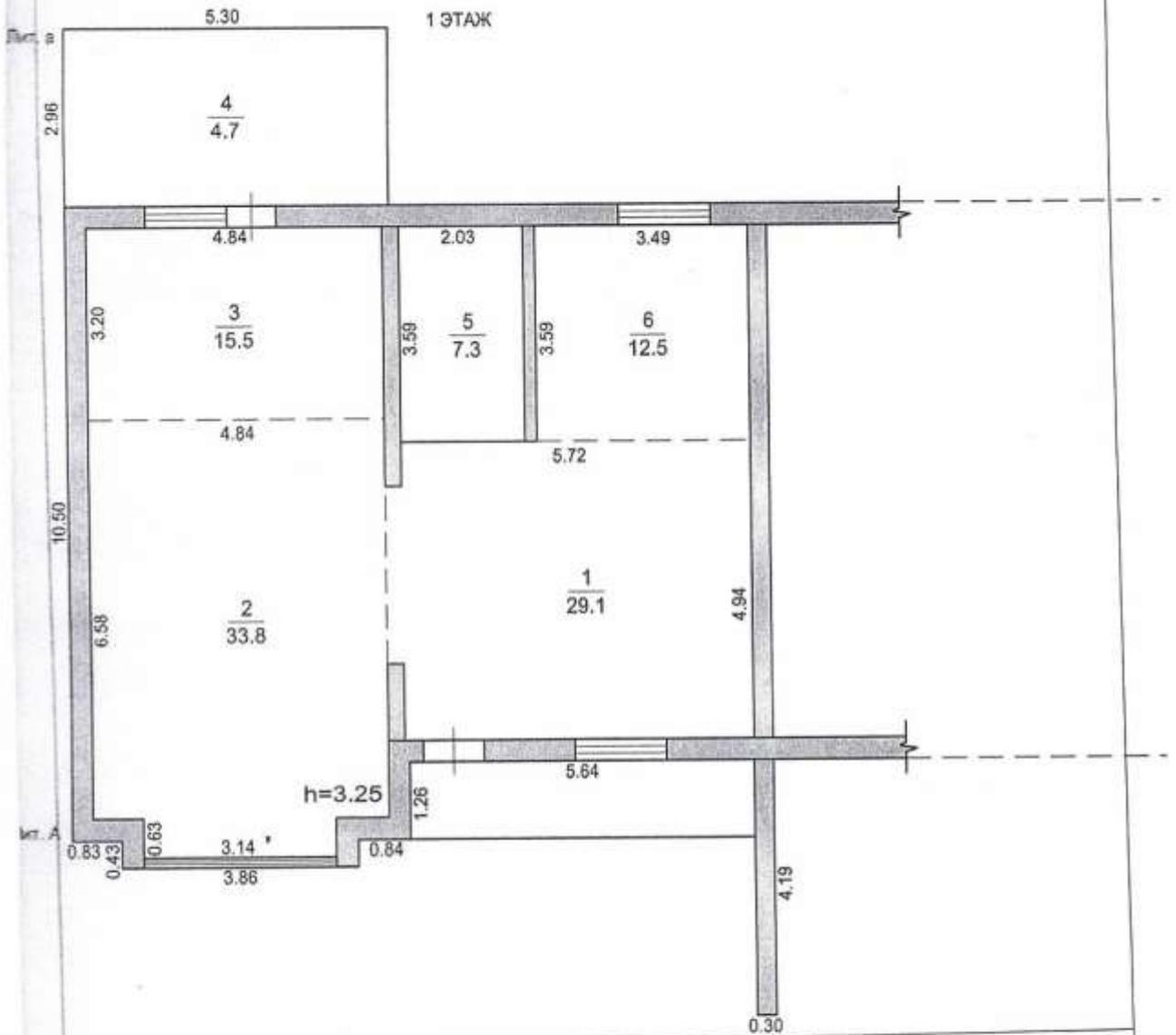
№ на плане (литера)	Другие элементы благоустройства
1	13

### 6. Поэтажный план



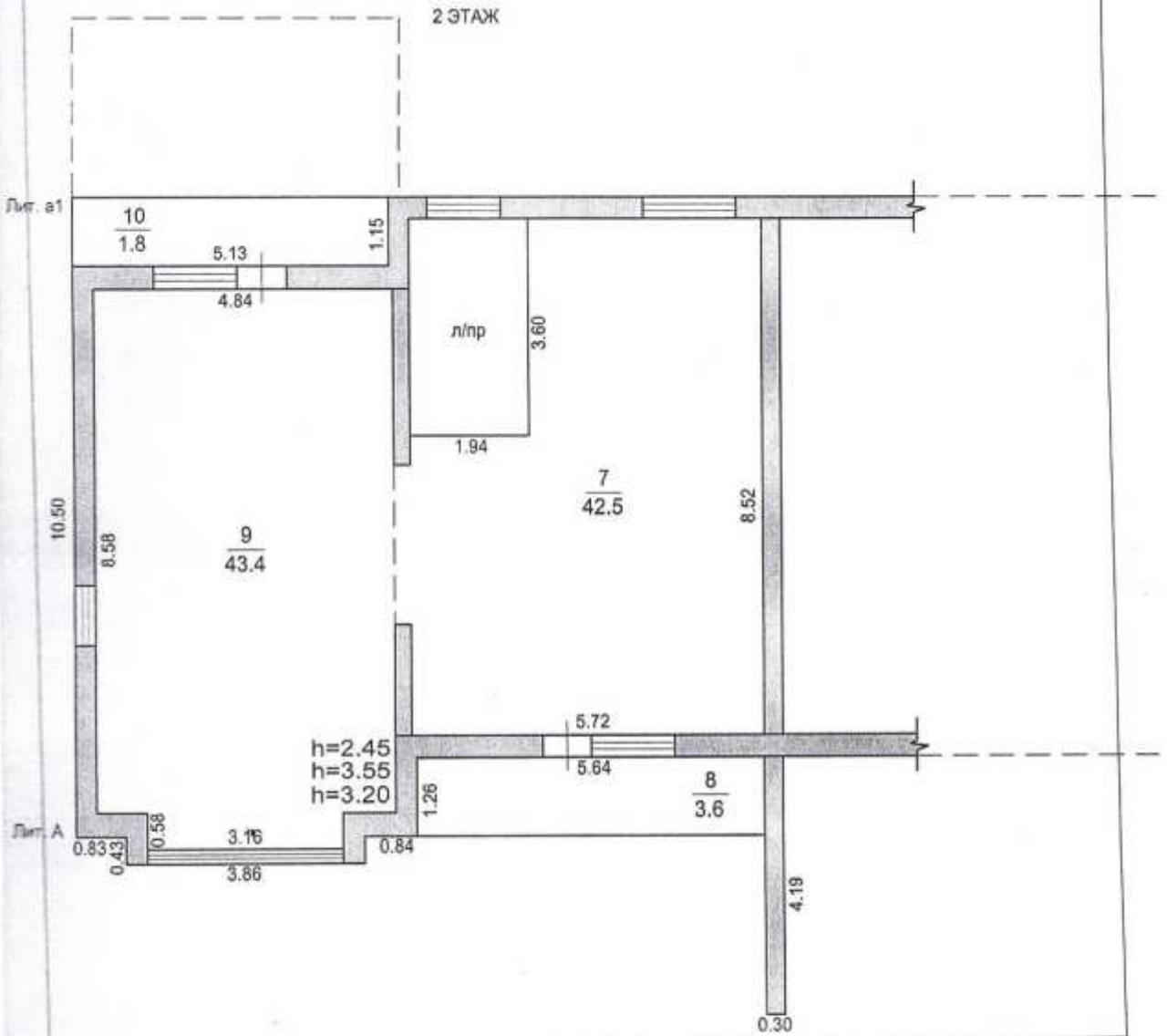
Наименование ОТИ				
Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ" Истринский отдел				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <i>Костенко Е.В.</i>	Дата	Адрес объекта <i>Истринский район, городское поселение Истра, участок находится примерно в 890 кв. м. по направлению на юго-восток от ориентира ж/д, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : д. Вельяминово, д. 29.</i>	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500
		Подпись		

### 6. поэтажный план



Наименование ОТИ				
Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ" Истринский отдел				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Костенко Е.В.	Дата	Адрес объекта Истринский район, городское поселение Истра, участок находится примерно в 890 кв. м. по направлению на юго-восток от ориентира ж/д, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : д. Вельяминово, д. 29.	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500
		18.03.2009		
		Подпись		

## 6. поэтажный план



Наименование ОТИ				
Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ" Истринский отдел				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Костенко Е.В.	Дата 18.03.2009	Адрес объекта Истринский район, городское поселение Истра, участок находится примерно в 890 кв. м. по направлению на юго-восток от ориентира ж/д, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : д.Вельяминово, д.29.	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500
		Подпись 		

7. Экспликация к поэтажному плану на жилой дом

Двухэтажный по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая, комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	в том числе, кв.м				Высота, м	Самовольно перестроенная или перепланированная площадь, кв.м	Примечания
						общая площадь жилого помещения	из нее		площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), кв.м			
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А1	цокольный	1	11	холл	35,3	35,3		35,3		2,80		
А1			12	подсобное помещение	48,3	48,3		48,3				
А1			13	котельная	11,8	11,8		11,8				
А	1	1	1	холл	29,1	29,1		29,1		3,25		
А			2	гостиная	33,8	33,8	33,8					
А			3	кухня	15,5	15,5		15,5				
А			4	терраса	4,7				4,7			
А			5	лестница	7,3	7,3		7,3		3,25		
А			6	жилая	12,5	12,5	12,5					
А	2	1	7	холл	42,5	42,5		42,5				
А			8	лоджия	3,6				3,6			
А			9	жилая	43,4	43,4	43,4				3,07	
а1			10	терраса	1,8				1,8			
Итого по зданию					289,6	279,5	89,7	189,8	10,1			

Комментарии

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
18 марта 2009 г.	Курханова О.В.		Костенко Е.В.	

Паспорт выдан 20 - 12 2011 г.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

528

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Московская область

повторное, взамен свидетельства: 14.04.2009;  
11.01.2012;  
11.10.2012

**Дата выдачи:**

28.07.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 24.07.2008г., заключили Воронина М.А. и Ларин О.Т.

- Решение собственника о реальном разделе земельного участка от 13.01.2009
- Декларация об объекте недвижимого имущества от 09.04.2009

**Субъект (субъекты) права:** Ларин Олег Тимофеевич, дата рождения: 20.12.1979, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 031-142-203 74

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:08:0000000:133804

**Объект права:** Жилой дом с правом регистрации проживания, расположенный на дачном земельном участке, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 279,5 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, участок находится примерно в 890 м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Истринский район, городское поселение Истра, д. Вельяминово, д. 29

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" апреля 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-08/027/2009-284

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50-08/027/2009-284



Башкина М. С.



528

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Московская область

повторное, взамен свидетельства: 04.02.2009;  
11.10.2012

Дата выдачи:

28.07.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи (испчая) земельного участка от 24.07.2008г., заключили Воронина М.А. и Ларин О.Т.

• Решение собственника о реальном разделе земельного участка от 13.01.2009

**Субъект (субъекты) права:** Ларин Олег Тимофеевич, дата рождения: 20.12.1979, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 031-142-203 74

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:08:0060348:132

**Объект права:** Земельный участок под дачное строительство, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 610 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, участок находится примерно в 890 м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская обл, Истринский р/н, г/п Истра, д. Вельяминово, д. 29

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" февраля 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-08/014/2009-015

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50-08/014/2009-015



Башкина М. С.



52а

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 14.04.2009;  
12.01.2012;  
11.10.2012

Дата выдачи: 28.07.2015

**Документы-основания:** • Декларация об объекте недвижимого имущества от 09.04.2009  
• Решение собственника о реальном разделе земельного участка от 13.01.2009  
• Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 24.07.2008г., заключили Воронина М.А. и Ларин О.Г.

**Субъект (субъекты) права:** Ларин Олег Тимофеевич, дата рождения: 20.12.1979, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 031-142-203 74

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:08:0000000:136139

**Объект права:** Жилой дом с правом регистрации проживания, расположенный на дачном земельном участке, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,3 кв. м, инв.№ нет, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, участок находится примерно в 875 м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Истринский район, городское поселение Истра д. Вельяминово, д. 29

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" апреля 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-08/027/2009-283

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50-50-08/027/2009-283

Башкина М. С.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

52 а

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 04.02.2009;  
11.10.2012

Дата выдачи:

28.07.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 24.07.2008г., заключили Воронина М.А. и Ларин О.Т.

• Решение собственника о реальном разделе земельного участка от 13.01.2009

**Субъект (субъекты) права:** Ларин Олег Тимофеевич, дата рождения: 20.12.1979, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 031-142-203 74

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 50:08:0060348:131

**Объект права:** Земельный участок под дачное строительство, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 610 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, участок находится примерно в 875 м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская обл., Истринский р/н, г/п Истра, д. Вельяминово, д. 29

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" февраля 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-08/014/2009-014

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50-50-08/014/2009-014

Башкина М. С.



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

52a

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

"14" апреля 2009 года

## Дата выдачи:

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 24.07.2008г., заключили Воронина М.А. и Ларин О.Т. • Декларация об объекте недвижимого имущества от 09.04.2009 • Решение собственника о реальном разделе земельного участка от 13.01.2009

**Субъект (субъекты) права:** Ларин Олег Тимофеевич, дата рождения 20.12.1979г., место рождения: гор. Москва, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: 45 04 249704, выдан 19.11.2002г. ОВД Лефортово гор. Москвы, код подразделения 772-032; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.Ухтомская, д.15, кв.16

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Жилой дом с правом регистрации проживания, расположенный на дачном земельном участке, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,3 кв. м, адрес объекта: Московская область, Истринский район, участок находится примерно в 875 м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Истринский район, городское поселение Истра д. Вельяминово, д. 29

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-08/027/2009-283

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" апреля 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-08/027/2009-283

Регистратор

Башкина М.С.



(подпись)

50- НГН 560754

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
Истринский отдел

52a

**ВЫПИСКА  
ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

22 мая 2009 г.

№ 08/015/2009-030

На основании запроса, поступившего на рассмотрение 22 мая 2009 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

**1. Кадастровый (или условный) номер объекта:** 50-50-08/027/2009-283

**наименование объекта:** Жилой дом с правом регистрации проживания, расположенный на дачном земельном участке

**назначение объекта:** жилое

**площадь объекта:** 277,3 кв. м

**адрес (местоположение) объекта:** Московская область, Истринский район, участок находится примерно в 875 м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Истринский район, городское поселение Истра д. Вельяминово, д. 29

**2. Правообладатель:** Ларин Олег Тимофеевич

**3. Вид права:** Собственность

**4. Ограничения (обременения) права:**

- Ипотека, регистрация №50-50-08/027/2009-283 от 14 апреля 2009 г., срок : с 14.04.2009 по 23.11.2036, залогодержатель: Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Открытое акционерное общество)

- Ипотека, регистрация №50-50-08/027/2009-283 от 14 апреля 2009 г., срок : с 14.04.2009 по 28.05.2038, залогодержатель: Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Открытое акционерное общество)

**5. Договоры участия в долевом строительстве:** нет

**6. Правопритязания:** нет

**7. Заявленные в судебном порядке права требования:** нет

**Выписка выдана:** Пителина Оксана Анатольевна

Выписка содержит сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на указанную в ней дату.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор \_\_\_\_\_

Панеш Е. А.

(Ф.И.О., подпись, М.П.)





52a

## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 НГ № 560754 , дата выдачи 14.04.2009

**Дата выдачи:**

"12" января 2012 года

**Документы-основания:** • Декларация об объекте недвижимого имущества от 09.04.2009

- Решение собственника о реальном разделе земельного участка от 13.01.2009
- Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 24.07.2008г., заключили Воронина М.А. и Ларин О.Г.

**Субъект (субъекты) права:** Ларин Олег Тимофеевич, дата рождения 20.12.1979г., место рождения: гор. Москва, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: 45 04 249704, выдан 19.11.2002г. ОВД Лефортово гор. Москвы, код подразделения 772-032; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.Ухтомская, д.15, кв.16

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Жилой дом с правом регистрации проживания, расположенный на дачном земельном участке, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,3 кв. м, адрес объекта: Московская область, Истринский район, участок находится примерно в 875 м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Истринский район, городское поселение Истра д. Вельяминово, д. 29

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-08/027/2009-283**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" апреля 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-08/027/2009-283

Регистратор

Степанов Ю.Е.



(подпись)

50-АГН 209484



## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

52a

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской областиповторное, взамен свидетельства : серия 50 НГ № 560754 , дата выдачи 14.04.2009;  
серия 50-АГ № 209484 , дата выдачи 12.01.2012

"11" октября 2012 года

**Дата выдачи:****Документы-основания:** • Декларация об объекте недвижимого имущества от 09.04.2009

- Решение собственника о реальном разделе земельного участка от 13.01.2009
- Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 24.07.2008г., заключили Воронина М.А. и Ларин О.Т.

**Субъект (субъекты) права:** Ларин Олег Тимофеевич, дата рождения 20.12.1979г., место рождения: гор. Москва, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: 45 04 249704, выдан 19.11.2002г. ОВД Лефортово гор. Москвы, код подразделения 772-032; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.Ухтомская, д.15, кв.16**Вид права:** Собственность**Объект права:** Жилой дом с правом регистрации проживания, расположенный на дачном земельном участке, назначение: жилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, участок находится примерно в 875 м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Истринский район, городское поселение Истра д. Вельяминово, д. 29**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-08/027/2009-283**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" апреля 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-08/027/2009-283

Регистратор

Панеш Е.А.



(подпись)

50-АДН 546523





## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

50/а

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 НГ № 047099 , дата выдачи 04.02.2009

**Дата выдачи:**

"11" октября 2012 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 24.07.2008г., заключили Воронина М.А. и Ларин О.Т.

• Решение собственника о реальном разделе земельного участка от 13.01.2009

**Субъект (субъекты) права:** Ларин Олег Тимофеевич, дата рождения 20.12.1979г., место рождения: гор. Москва, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: 45 04 249704, выдан 19.11.2002г. ОВД Лефортово гор. Москвы, код подразделения 772-032; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.Ухтомская, д.15, кв.16**Вид права:** Собственность**Объект права:** Земельный участок под дачное строительство, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 610 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский район, участок находится примерно в 875 м по направлению на юго-восток от ориентира жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская обл., Истринский р/н, г/п Истра, д. Вельяминово, д. 29**Кадастровый (или условный) номер:** 50:08:0060348:131**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" февраля 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-08/014/2009-014

Регистратор

Панеш



(подпись)

50-АДН 546526

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ" Истринский отдел

(наименование ОТИ)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на жилой дом  
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Московская область  
Административный район (округ) \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) \_\_\_\_\_  
Район города (микрорайон) \_\_\_\_\_  
Улица (пер.) \_\_\_\_\_  
Дом № \_\_\_\_\_ Строение \_\_\_\_\_ Корпус \_\_\_\_\_  
Местоположение (при отсутствии адреса) Истринский район, городское поселение Истра, участок находится примерно в 875 кв. м. по направлению от ориентира ж/д, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Вельяминово, д. 29

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	ГУП МО "МОБТИ"
Инвентарный номер	052:020-17515
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 18 марта 2009 г.

Руководитель комплексной  
производственной группы Истринского  
отдела Красногорского филиала ГУП МО

"МОБТИ"

М.П.



*(подпись)*

Костенко Е.В.

(Фамилия И. О.)

## СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов:	№ стр.
1	1. Общие сведения	3
2	2. Состав объекта	4
3	3. Сведения о правообладателях объекта	5
4	4. Ситуационный план	6
5	5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	7
6	6. поэтажный план	8-10
7	7. Экспликация к поэтажному плану	11
8	8. Отметки об обследованиях	11

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

1	Назначение	<i>жилое</i>
2	Фактическое использование	<i>по назначению</i>
3	Год постройки	<i>2009</i>
4	Общая площадь жилого дома	<i>277,3</i>
5	Жилая площадь жилого дома	<i>88,9</i>
6	Число этажей надземной части	<i>2</i>
7	Число этажей подземной части	<i>1</i>
8	Примечание	

**1.1. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

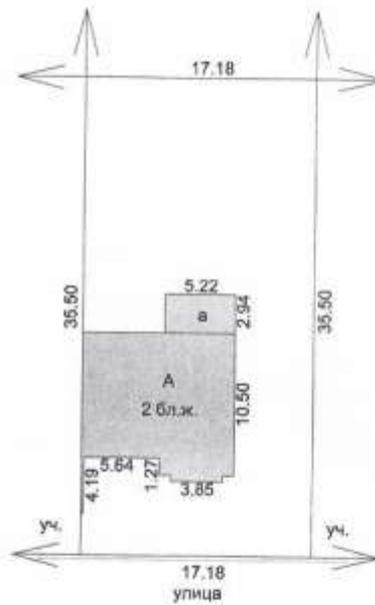
## 2. Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь, застройки кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Жилой дом:</b>										
A	основное строение	2009	кирпич	общая площадь жилых помещений	кв.м	182,8	121,0	3,53	815	357593,00
A1	цокольный этаж		бетонные залитые	общая площадь жилых помещений	кв.м	94,5		3,13	357	332055,00
a	терраса		бетонное основание, бетонные столбы	-	-	-	15,3			12398,00
a1	терраса 2-го этажа		бетонное основание	-	-	-				4770,00
									<b>Итого</b>	<b>706816,00</b>
									<b>Всего</b>	<b>706816,00</b>

## 3. Сведения о правообладателях объекта

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество; паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	19.12.2011	Ларин Олег Тимофеевич (док-т.)	Договор купли-продажи зем. уч. от 24.07.2008г. Декларация об объекте недвижимого имущества от 09.04.2009г. Решение собственника о реальном разделе зем. уч. от 13.01.2009г. УФРС МО от 14.04.2009г. № 50-50-08/027/2009-283	1		

### 4. Ситуационный план



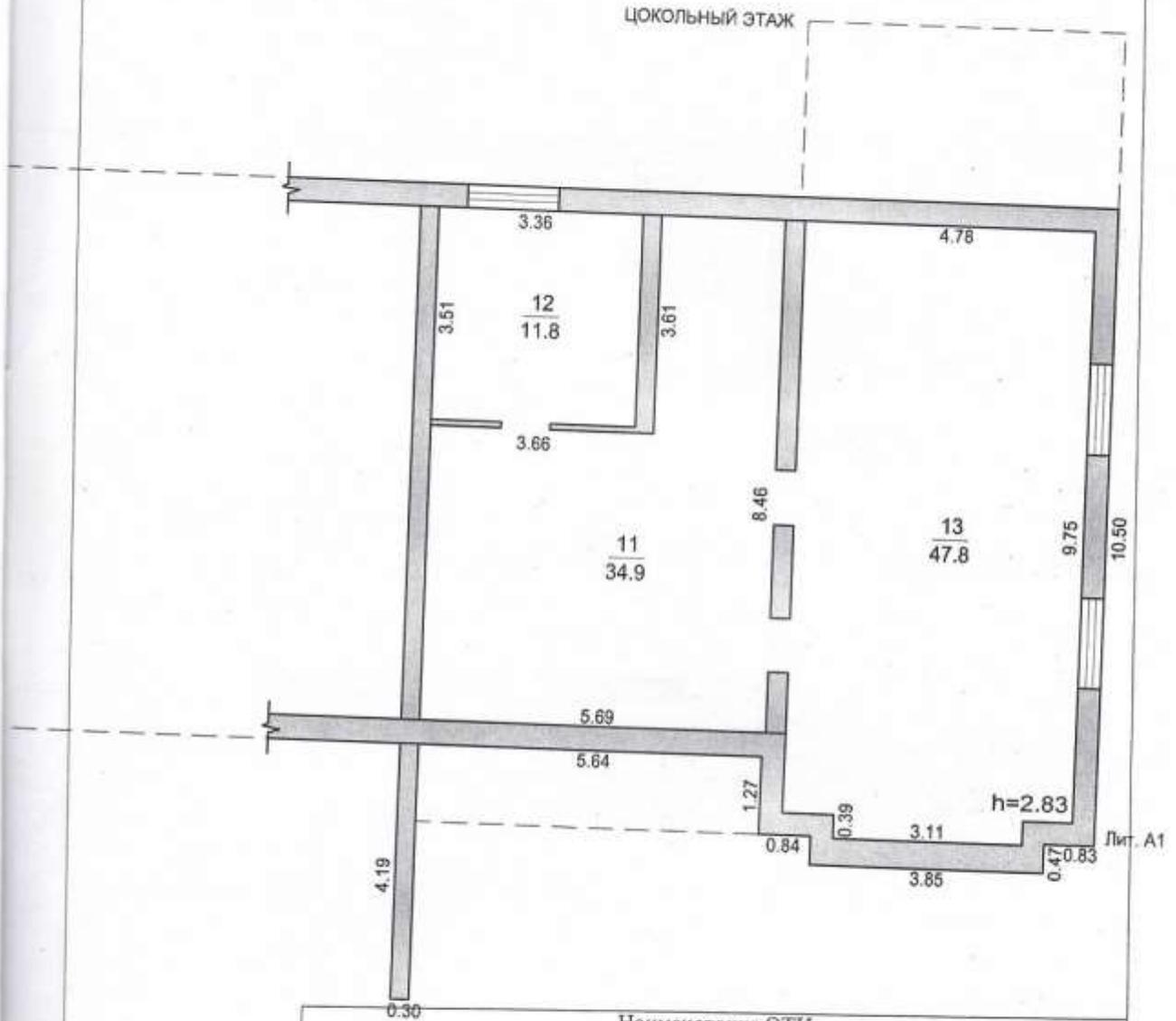
Наименование ОТИ				
Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ" Истринский отдел				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <i>Костенко Е.В.</i>	Дата	Адрес объекта <i>Истринский район, городское поселение Истра, участок находится примерно в 875 кв. м. по направлению от ориентира ж/д, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Вельяминово, д. 29</i>	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500
		<i>18.03.2009</i>		
		Подпись		

5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

№ на плане (литера)	Водопровод (кв.м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Горячее водоснабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Электро снабжение (кв.м)
	центральный	автономный	центральная	автономная	центральное	автономное	центральное	автономное	центральное	автономное	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Всего											

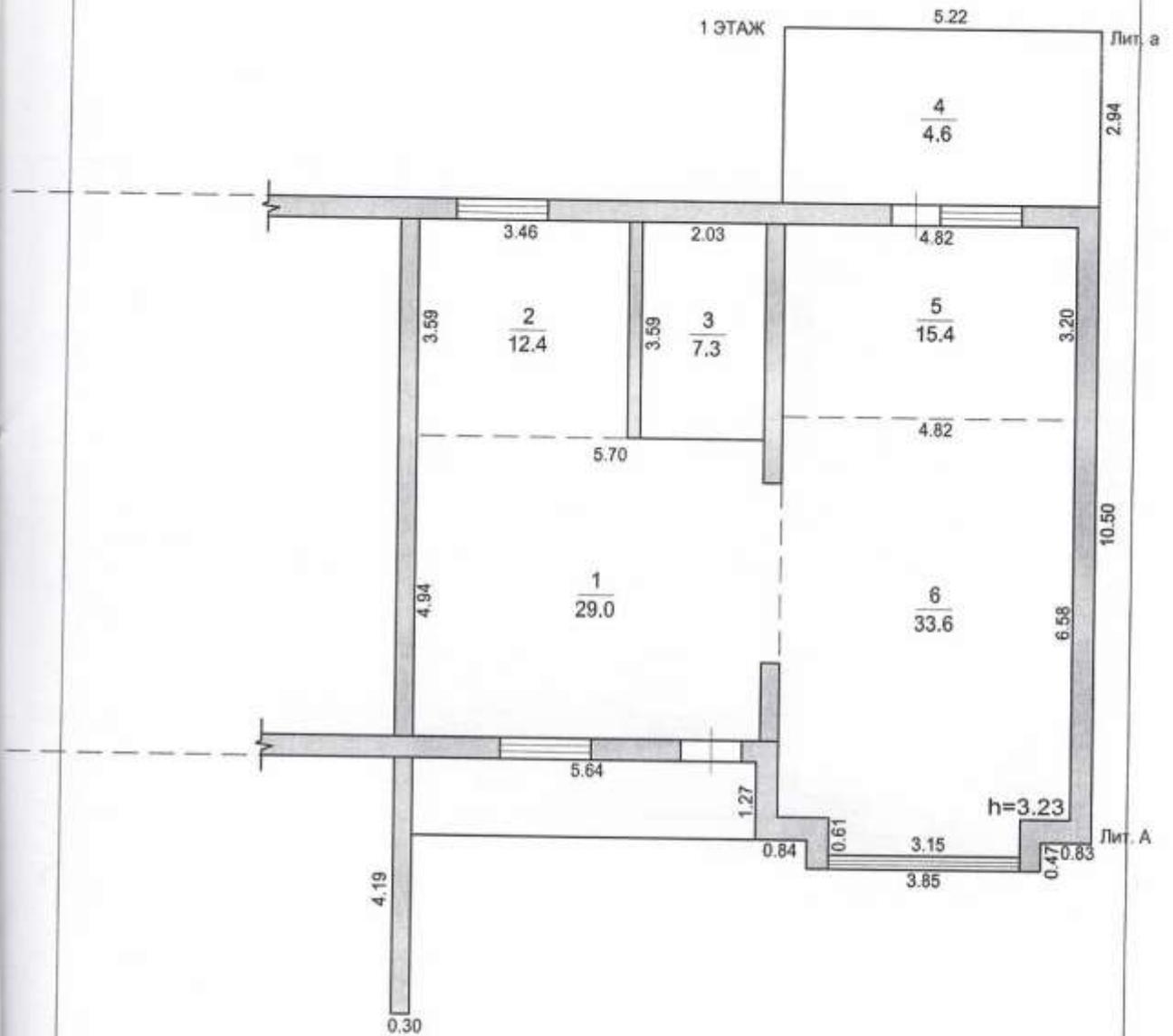
№ на плане (литера)	Другие элементы благоустройства
1	13

### 6. поэтажный план



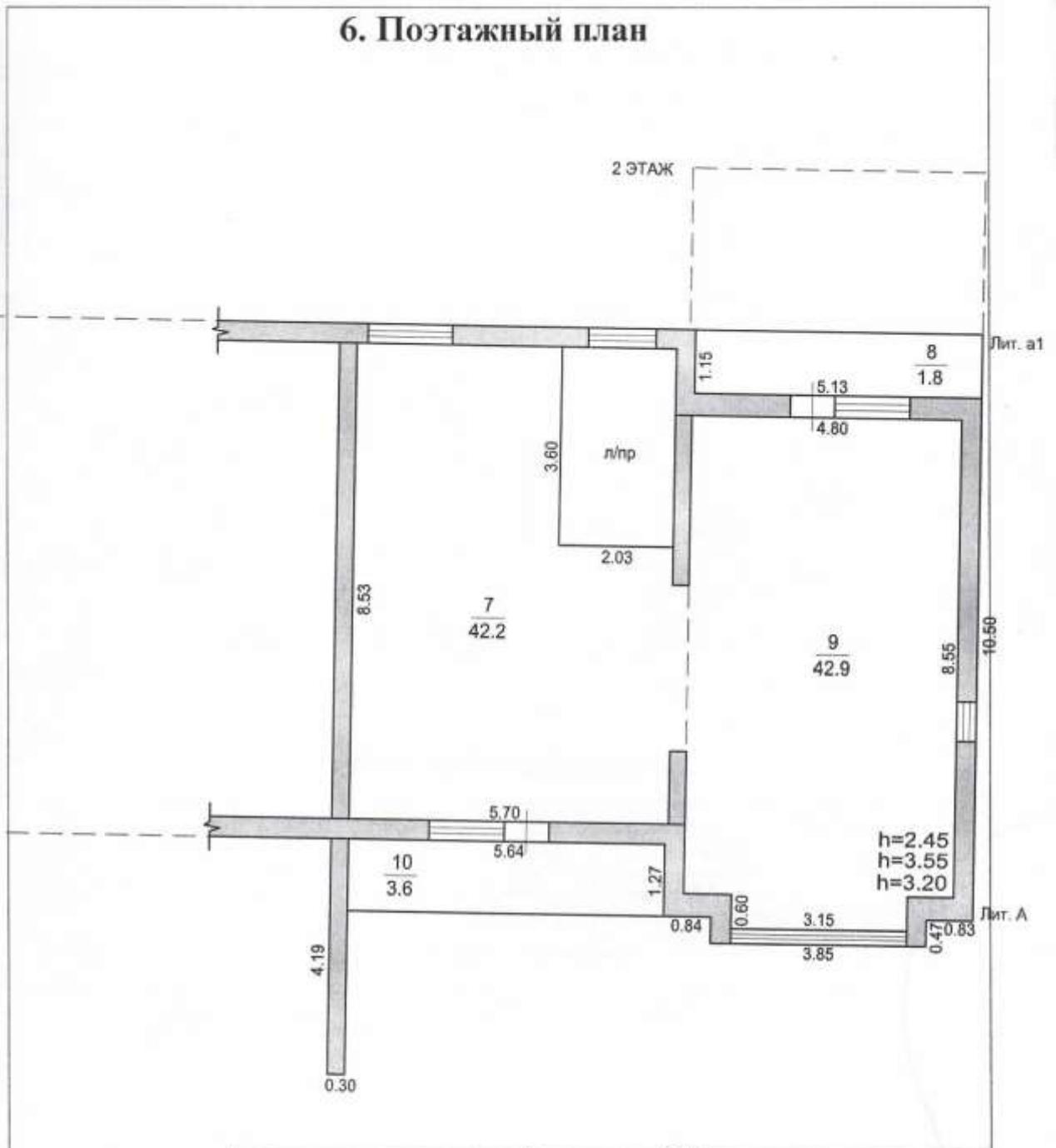
Наименование ОТИ				
Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ" Истринский отдел				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <i>Костенко Е.В.</i>	Дата <i>18.03.2009</i>	Адрес объекта <i>Истринский район, городское поселение Истра, участок находится примерно в 875 кв. м. по направлению от ориентира ж/д, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Вельяминово, д. 29</i>	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500
		Подпись <i>[Signature]</i>		

### 6. поэтажный план



Наименование ОТИ				
Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ" Истринский отдел				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Костенко Е.В.	Дата	Адрес объекта Истринский район, городское поселение Истра, участок находится примерно в 875 кв. м. по направлению от ориентира ж/д, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Вельяминово, д. 29	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500
		18.03.2009		
		Подпись		

### 6. поэтажный план



Наименование ОТИ				
Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ" Истринский отдел				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <i>Костенко Е.В.</i>	Дата	Адрес объекта <i>Истринский район, городское поселение Истра, участок находится примерно в 875 кв. м. по направлению от ориентира ж/д, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Вельяминово, д. 29</i>	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500
		<i>18.03.2009</i>		
		Подпись.		

## 7. Экспликация к поэтажному плану на жилой дом

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая, комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	в том числе, кв.м				Высота, м	Самостоятельно переустроенная или перепланированная площадь, кв.м	Примечание
						общая площадь жилого помещения	из нее		площадь помещений используемого использования (лоджий, балконов веранд, террас), кв.м			
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А1	цокольный	1	11	холл	34,9	34,9		34,9		2,83		
А1			12	котельная	11,8	11,8		11,8				
А1			13	подсобное помещение	47,8	47,8		47,8				
А	1	1	1	холл	29,0	29,0		29,0		3,23		
А			2	жилая	12,4	12,4	12,4					
А			3	лестница	7,3	7,3		7,3				
А			4	терраса	4,6				4,6			
А			5	кухня	15,4	15,4		15,4		3,23		
А			6	гостиная	33,6	33,6	33,6					
А	2	1	7	холл	42,2	42,2		42,2		3,07		
А1			8	терраса	1,8				1,8			
А			9	жилая	42,9	42,9	42,9			3,07		
А			10	лоджия	3,6				3,6			
<b>Итого по зданию</b>					<b>287,3</b>	<b>277,3</b>	<b>88,9</b>	<b>188,4</b>	<b>10,0</b>			

## Комментарии

--

## 8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
18 марта 2009 г.	Курханова О.В.		Костенко Е.В.	

Паспорт выдан " 20 " 12 " 2011 г.



Прошито, пронумеровано и скреплено  
печатью на 11 листах  
Руководитель комплексной  
Производственной группы  
Истринского отдела Красногорского  
филиала ГУИ МО «МОБНИ»



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 3

### Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 30.03.2009 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 052:020-17515**1. Описание объекта недвижимого имущества**1.1. Наименование жилой дом**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	---
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	---
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А, А1, а, а1	
Иное описание местоположения	Истринский район, городское поселение Истра, ориентир: д. Вельяминово д.29, прим. в 875 м по напр. на юго-восток от ориентира, уч. б/н. 52в.	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 277.3 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: жилой дом1.5. Этажность:  
количество этажей 3, количество подземных этажей 11.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 20091.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:08:060348:131

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

Директор Истринского филиала ГУП МО "МОБТИ"

М. П.



О.М. Лютова

(инициалы, фамилия)

5673434

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)Лист № 2, всего листов 3**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 30.03.2009 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 052:020-17515

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 052:020-17515 по состоянию на 18.03.2009 г.

*Материал стен - пеноблоки.**Жилая площадь 88,9 кв.м.**Количество надземных этажей - 2.**Разрешение на строительство отсутствует (ст.222 Гражданского кодекса РФ; ст. 51**Градостроительного кодекса РФ).**Официально присвоенный (почтовый) адрес объекта отсутствует**Сведения о местоположении объекта представлены правообладателем**Вид, наименование и назначение объекта указаны правообладателем*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Истринский филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Истринского филиала ГУП МО "МОБТИ"



М. П.

О.М. Лютова

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 3, всего листов 3

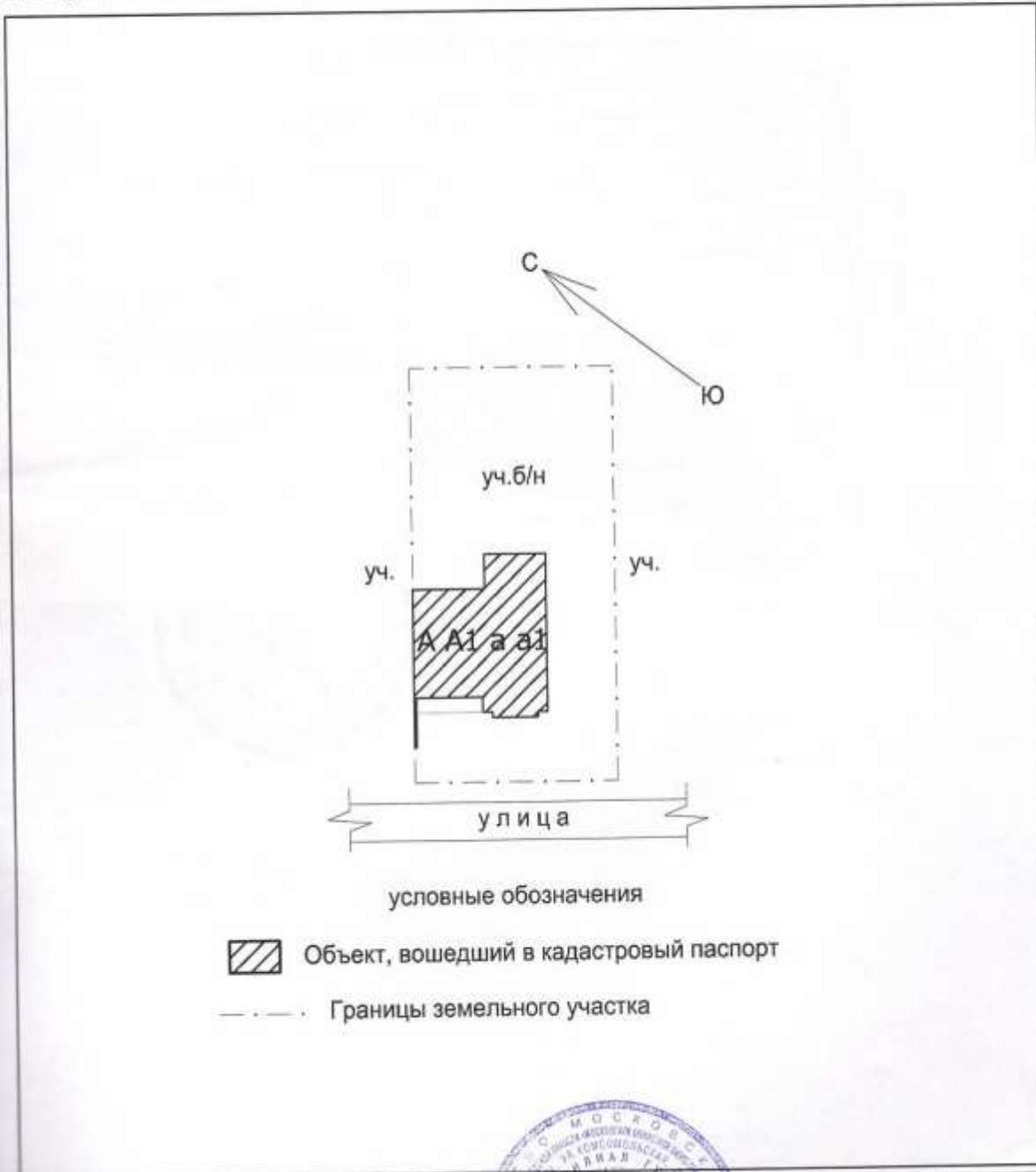
**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 052:020-17515

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:500

Директор Истринского филиала ГУП МО «МОБТИ»

М. П.



(подпись)

О.М. Лютова

(инициалы, фамилия)

Всего прошито, пронумеровано и  
скреплено печатью 3

( Три ) листов

Директор Истринского филиала  
ГУП МО «МОБТИ»

О.М. Лютова



Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
(ГУП МО "МОБТИ")

Истринский филиал

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом  
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства  
(наименование объекта)

### Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Московская обл.  
Административный район (округ) Истринский р-н  
Сельский округ городское поселение Истра  
Город (др. поселение) ориентир: д. Вельяминово д.29  
Район города \_\_\_\_\_  
Улица (пер.) прим. в 875 м по напр. на юго-восток от ориентира  
Дом № / строение (корпус) б/н уч. 52

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	ГУП МО "МОБТИ"
Инвентарный номер	052:020-17515
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на **18 марта 2009 г.**



М.П.

*Лютова*  
(подпись)

**Лютова О.М.**  
(Фамилия И. О.)



5673435

## СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов:	№ стр.
1	Общие сведения	стр.2
2	Состав объекта	стр.3
3	Сведения о правообладателях объекта	стр.4
4	Ситуационный план	стр.5
5	Благоустройство объекта	стр.6
6	Пожарный план	стр.7
7	Экспликация к поэтажному плану	стр.8
8	Отметки об обследованиях	стр.8

## 1. Общие сведения

1	Назначение	
2	Фактическое использование	

	Год постройки	Общая площадь жилых помещений, кв.м	Жилая площадь, кв.м	Число этажей надземной части	Число этажей подземной части
	3	4	5	6	7
лит. А - основное строение	2009	182,8	88,9	2	
лит. А1 - цокольный этаж		94,5			
<b>ИТОГО</b>		<b>277,3</b>	<b>88,9</b>		

8	Примечание	<p><i>Разрешение на строительство не предъявлено</i></p> <p><i>лит. а1 - терраса 2-го этажа</i></p> <p><i>лит. А - основное строение</i></p> <p><i>лит. А1 - цокольный этаж</i></p> <p><i>лит. а - терраса</i></p>
---	------------	--

## 1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

№ на плане (литера)

1

А

А1

а

а1

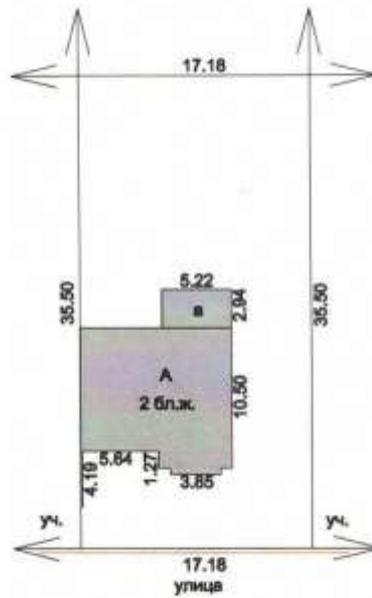
## 2. Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь, застройки кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	основное строение	2009	пеноблоки	общая площадь жилых помещений	кв.м	182.8	121,0		815	357592,50
A1	позволяемый этаж		бетонные заливные	общая площадь жилых помещений	кв.м	94.5			357	332055,00
a	терраса		бетонное основание, бетонные столбы	-	-	-	15,3			12397,50
a1	терраса 2-го этажа		бетонное основание	-	-	-				4770,00
									<b>Итого</b>	<b>706815,00</b>
									<b>Всего</b>	<b>706815,00</b>

**3. Сведения о правообладателях объекта**

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество; паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, либра)	ФИО лица внесшего запись	Подпись лица внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1						

### 4. Ситуационный план



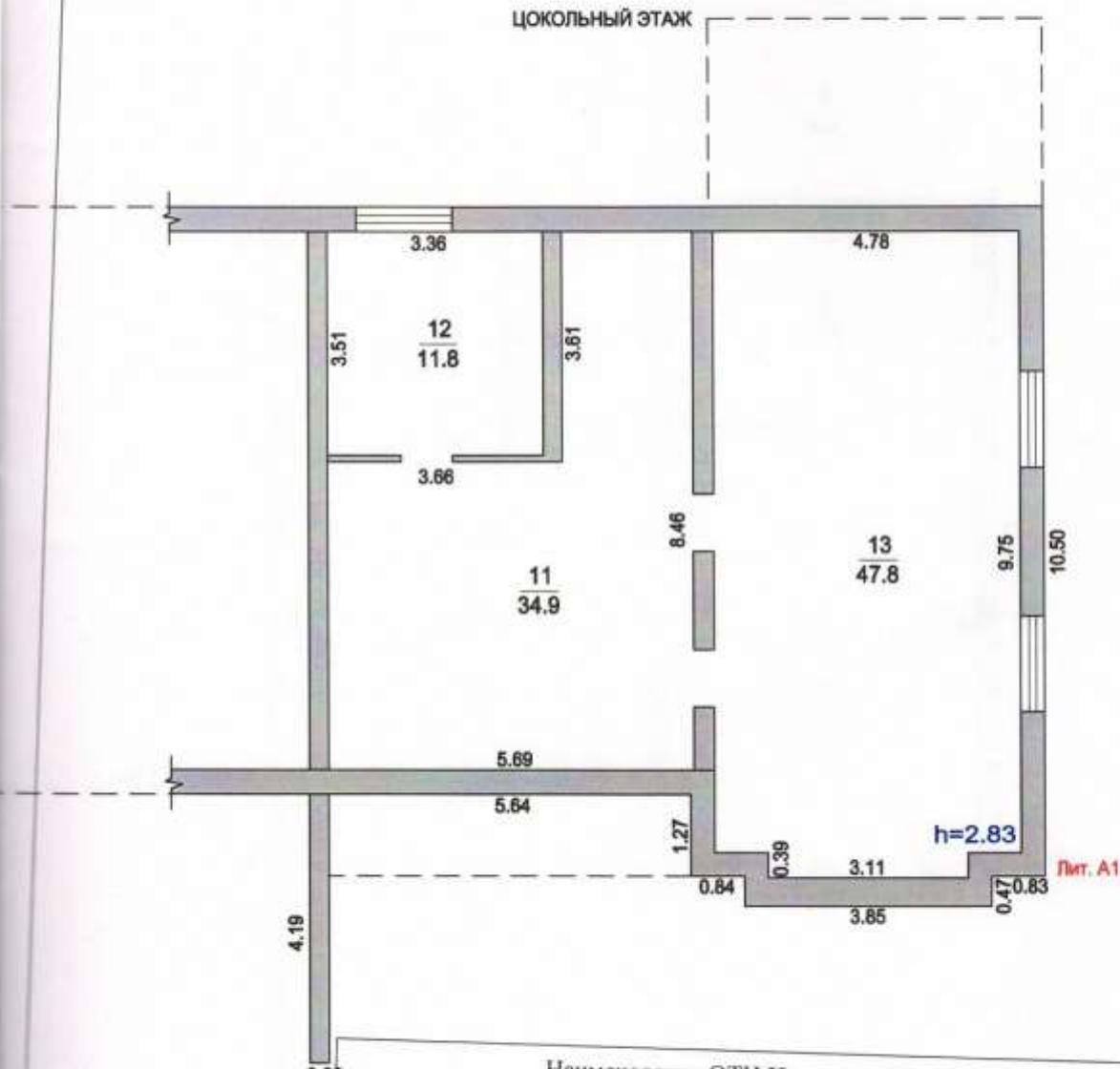
Наименование ОТИ <u>Истринский филиал</u>				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполноченное лицо)	ФИО <i>Лютова О.М.</i>	Дата	Адрес объекта <i>Московская обл., Истринский р-н, городское поселение Истра, ориентир: д. Вельяминово д.29, прим. в 875 м по напр. на юго-восток от ориентира, д. б/уч.</i>	Лист 1 Листов 1 Масштаб: 1:100
		Подпись <i>Лютова О.М.</i>		

**5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства**

*лит. А основное строение*

Вид благоустройства	Площадь, кв.м
---------------------	---------------

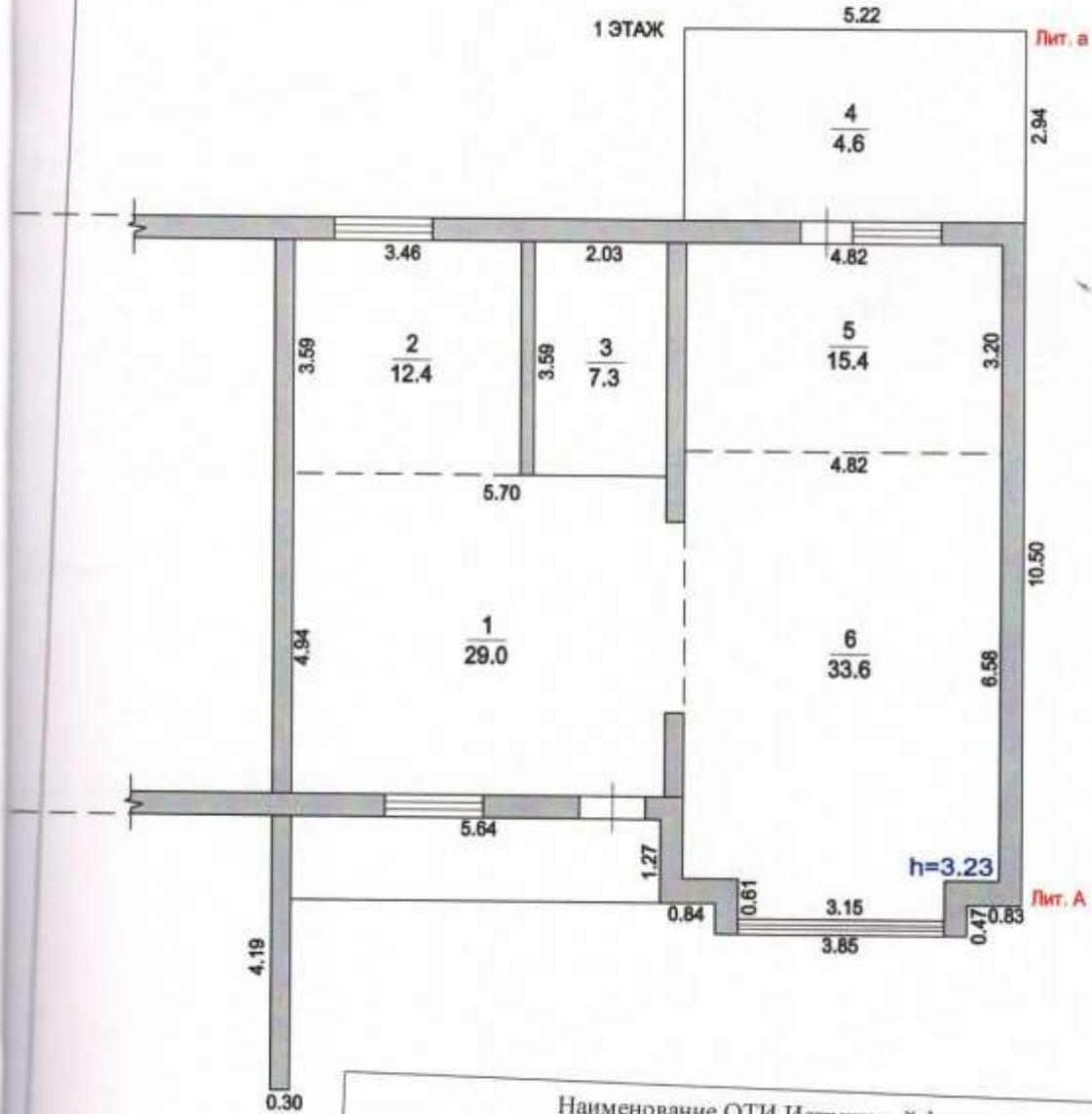
6. поэтажный план



Лит. А1

Наименование ОТИ Истринский филиал				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполноченное лицо)	ФИО Лютова О.М.	Дата	Адрес объекта Московская обл., Истринский р-н, городское поселение Истра, ориентир: д. Вельяминово д.29, прим. в 875 м по напр. на юго-восток от ориентира, д. б/уч.	Лист 1 Листов 1 Масштаб: 1:100
		Подпись <i>Лютова</i>		

6. поэтажный план



Наименование ОТИ <u>Истринский филиал</u>				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполноченное лицо)	ФИО <i>Лютова О.М.</i>	Дата <i>18.03.2009</i>	Адрес объекта <i>Московская обл., Истринский р-н, городское поселение Истра, ориентир: д. Вельяминово д.29, прим. в 875 м по напр. на юго-восток от ориентира, д. б/нум.</i>	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:100
		Подпись <i>Лютова</i>		



7. Экспликация к поэтажному плану на жилой дом

Литера по плану	Этаж	№ помещения на плане	№ комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая, комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	в том числе (кв.м)				Высота, м	Самостоятельно установленная или переоборудованная площадь, кв.м	Примечания
						Общая площадь жилого помещения	из нее		Площадь помещений вспомогательного использования (лоджии, балконы, веранды, террасы), кв.м			
							жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А1	поколенный	1	11	холл	34,9	34,9		34,9			2,83	
А1			12	котельная	11,8	11,8		11,8				
А1			13	подсобное помещение	47,8	47,8		47,8				
А	1	1	1	холл	29,0	29,0		29,0			3,23	
А			2	жилая	12,4	12,4	12,4					
А			3	лестница	7,3	7,3		7,3				
А			4	терраса	4,6				4,6			
А			5	кухня	15,4	15,4		15,4			3,23	
А			6	гостиная	33,6	33,6	33,6					
А	2	1	7	холл	42,2	42,2		42,2			3,07	
А1			8	терраса	1,8				1,8			
А			9	жилая	42,9	42,9	42,9				3,07	
А			10	лоджия	3,6				3,6			
				<i>Итого по квартире № 1</i>	<i>287,3</i>	<i>277,3</i>	<i>88,9</i>	<i>188,4</i>	<i>10,0</i>			
				<i>Итого: лит. А основное строение</i>	<i>287,3</i>	<i>277,3</i>	<i>88,9</i>	<i>188,4</i>	<i>10,0</i>			
				<b>Всего:</b>	<b>287,3</b>	<b>277,3</b>	<b>88,9</b>	<b>188,4</b>	<b>10,0</b>			

Комментарии

--

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
18.03.2009	Чистов И.С.		Сальникова Т.В.	

Паспорт выдан " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

Всего прошито, пронумеровано и  
скреплено печатью 9

( 20236 ) листов

Директор Истрийского филиала  
ГУП МО «МОБТИ»



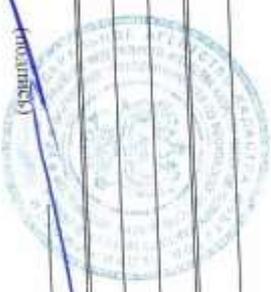
О.М. Лотова

Отдел обеспечения ведения кадастра объектов недвижимости по Орехово-Зуевскому району ФГУ "Кадастровая палата" по Московской области  
 (полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)  
**КВ.1**

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 от 07. июля 2011/08-4590

1	Кадастровый номер	50:24:0040636:92	2	Лист №	1	3	Всего листов
Общие сведения							
4	Предыдущие номера:	50-24-10-1-34-78	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:			
5	21.09.1999						
7	Местоположение: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, с/п "Садовод", 22 кв. Амиф-д-ва, северо-западнее д. Яковлевская, участок 78						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	Категория не установлена						
9	Разрешенное использование/назначение: для ведения садоводства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: -						
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м²):	14	83,43
15	851 кв.м.		70998,93		Система координат: Государственная, 1963 г.		
15	Сведения о правах:		Вид права		Правообладатель		
16	Собственность		Васильева А.В.		Обоиме отметки		
16	Обоиме отметки: Уточненная площадь 800 кв.м., сведения о которой занесены на основании Свидетельства о Государственной регистрации права, выданного МОРП за №0527753, Серия АБ от 21.09.1999 г. Кадастровая выписка подготовлена на основании заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости №24/08-1829 от 14.05.2008 г.						
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке) - Ранее учтенный.						
18	Дополнительные сведения		18.1	-	18.2	-	18.3

Начальник отдела по Орехово-Зуевскому району Управления Роснедвижимости по МО  
 (наименование должности) М.П. И.А. Антонов  
 (подпись) (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КВ.2

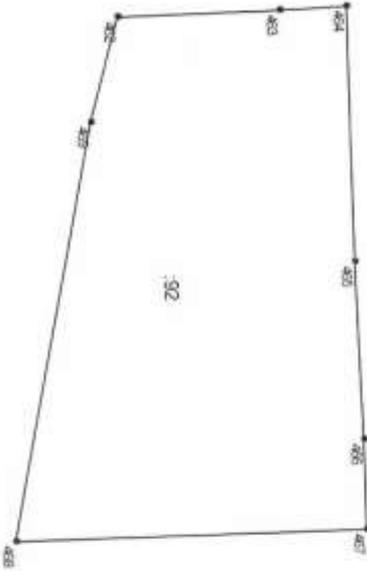
07.07.2008 г. Л.т. 7/08-1590

1 Кадастровый номер 50:24:0040636:92

2 Лист №

3 Всего листов

4 План (чертеж, схема) земельного участка

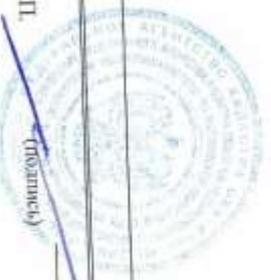


5 Масштаб 1:500

Начальник отдела по Орехово-Зуевскому району Управления Роснедвижимости по МО  
(подпись)

М.П. (подпись)

И.А. Антонов  
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 02/07/2008 № 28/08-05/90

КВ.3

1		2	3	
Кадастровый номер 50:24:0040636:92		Лист №	Всего листов	
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
	№			Площадь (м <sup>2</sup> )
	Участный номер части			
	п/п			
1	2	3	4	5
1	1	60	Объект недвижимости: 50:24:0040636:92:1 садовый дом.	-
2	2	25	Объект недвижимости: 50:24:0040636:92:2 холдик.	-
3	3	10	Объект недвижимости: 50:24:0040636:92:3 сарай.	-

Начальник отдела по Орехово-Зуевскому району Управления Роснедвижимости по МО  
 (наименование должности) М.П.



И.А. Антонов  
 (инициалы, фамилия)

№ 07/2008 № 24. 9/08 4590

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КВ.5

1		2		3		4	
Кадастровый номер 50:24:0040636:92		Лист №		Всего листов		Описание местоположения границ земельного участка	
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков	Способы отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	462	463	359° 7,6'	11,81	По координатам	-	-
2	463	464	359° 4,6'	4,96	По координатам	-	-
3	464	465	90° 1,8'	19,50	По координатам	-	-
4	465	466	89° 0,0'	13,50	По координатам	-	-
5	466	467	90° 20,7'	6,64	По координатам	-	-
6	467	468	179° 30,7'	25,78	По координатам	-	-
7	468	469	281° 39,7'	32,31	По координатам	-	-
8	462	469	286° 3,0'	8,28	По координатам	-	-

Начальник отдела по Орехово-Зуевскому району Управления Роснедвижимости по МО

(наименование должности)

М.П.



(подпись)

И.А. Антонов

(инициалы, фамилия)

01.07.2008 № 24. П/Ф - 4590

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КВ.6

1		2		3	
Кадастровый номер 50:24:0040636:92		Лист №		Всего листов	
4					
№ точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)	
	X	Y		5	
1				Погрешность: 7.5	
462	3267224.58	6149362.12	Геодзический, Геодзический	Погрешность: 7.5	
463	3267224.40	6149373.93	Геодзический, Геодзический	Погрешность: 7.5	
464	3267224.32	6149378.89	Геодзический, Геодзический	Погрешность: 7.5	
465	3267243.82	6149378.88	Геодзический, Геодзический	Погрешность: 7.5	
466	3267257.32	6149379.12	Геодзический, Геодзический	Погрешность: 7.5	
467	3267263.96	6149379.08	Геодзический, Геодзический	Погрешность: 7.5	
468	3267264.18	6149353.30	Геодзический, Геодзический	Погрешность: 7.5	
469	3267232.54	6149359.83	Геодзический, Геодзический	Погрешность: 7.5	

Начальник отдела по Орехово-Зуевскому району Управления Роснедвижимости по МО  
(наименование должности) М.П.



(подпись)

И.А. Антонов  
(инициалы, фамилия)



## ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

Город Куровское Орехово-Зуевского района Московской области.

двенадцатого июля две тысячи восьмого года.

Мы, гр. **Ларина Людмила Сергеевна**, 25 января 1941 года рождения, место рождения: с. Мещерино Подольского района Московской области, гражданство: Россия, пол: женский, паспорт 45 04 384438, выданный ОВД Лефортово города Москвы 22 ноября 2002 года, код подразделения 772-032, проживающая по адресу: Россия, город Москва, ул. Ухтомская, д.15, кв. 16, действующая от имени гр. **Васильевой Анастасии Васильевны**, 17 мая 1930 года рождения, место рождения: с. Соловьево Уваровского района Московской области, гражданство: Россия, пол: женский, паспорт 45 03 485733, выданный ОВД "Северное Измайлово" УВД ВАО п/с № 1 города Москвы 17 сентября 2002 года, код подразделения 772-047, проживающей по адресу: Россия, город Москва, ул. 13 - Парковая, д. 26, кв. 186, по доверенности (бланк серии МО - 4 № 8706612), удостоверенной Мелентьевой И.Я., нотариусом города Куровское и Орехово-Зуевского района Московской области 15 декабря 2007 года по реестру N 1Д-2534, с одной стороны,

и гр. **Ларин Олег Тимофеевич**, 20 декабря 1979 года рождения, место рождения: г. Москва, гражданство: Россия, пол: мужской, паспорт 45 04 249704, выданный ОВД Лефортово города Москвы 19 ноября 2002 года, код подразделения 772-032, проживающий по адресу: Россия, г. Москва, ул. Ухтомская, д. 15, кв. 16, с другой стороны,

в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1. **Васильева Анастасия Васильевна**, от имени которой действует **Ларина Людмила Сергеевна**, в соответствии с договором купли-продажи земельного участка с жилым строением-садовым домом, удостоверенным нотариусом города Куровское и Орехово-Зуевского района Московской области **Мелентьевой И.Я.** 12 июля 2008 года по реестру N 2119, ПРОДАЛА **Ларину Олегу Тимофеевичу ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** площадью 851 (восемьсот пятьдесят один) кв.м с кадастровым N 50:24:0040636:92 и размещенное на нем **ЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ-САДОВЫЙ ДОМ** с хозяйственными постройками, находящиеся в садоводческом некоммерческом товариществе "САДОВОД", расположенном по адресу: Россия, 22 кв. Анциферовского лесничества, северо - западнее д. Яковлевская, участок № 78 Орехово - Зуевского района Московской области.

2. По настоящему акту **Васильева Анастасия Васильевна**, от имени которой действует **Ларина Людмила Сергеевна** ПЕРЕДАЛА **Ларину Олегу Тимофеевичу ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** площадью 851 (восемьсот пятьдесят один) кв.м с кадастровым N 50:24:0040636:92 и размещенное на нем **ЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ - САДОВЫЙ ДОМ** с хозяйственными постройками, находящиеся в садоводческом некоммерческом товариществе "САДОВОД", расположенном по адресу: Россия, 22 кв. Анциферовского лесничества, северо - западнее д. Яковлевская, участок № 78 Орехово - Зуевского района Московской области, а **Ларин Олег Тимофеевич** ПРИНЯЛ от **Васильевой Анастасии Васильевны** указанные земельный участок и жилое строение - садовый дом полностью в таком виде, в каком они были на момент удостоверения договора.

Претензий у **Ларина Олега Тимофеевича** к **Васильевой Анастасии Васильевне** по передаваемым земельному участку и жилому строению - садовому дому не имеется.

3. **Ларин Олег Тимофеевич** получил от **Васильевой Анастасии Васильевны** Свидетельство о государственной регистрации права, ключи от жилого строения - садового дома.

г. Куровское

МО-4№ 9611443



**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
(КУПЧАЯ)  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
С ЖИЛЫМ СТРОЕНИЕМ - САДОВЫМ ДОМОМ**

*Город Куровское Орехово-Зуевского района Московской области,*

*двенадцатого июля две тысячи восьмого года.*

**Мы, гр. Ларина Людмила Сергеевна**, 25 января 1941 года рождения, место рождения: с. Мещерино Подольского района Московской области, гражданство: Россия, пол: женский, паспорт 45 04 384438, выданный ОВД Лефортово города Москвы 22 ноября 2002 года, код подразделения 772-032, проживающая по адресу: Россия, город Москва, ул. Ухтомская, д.15, кв. 16, действующая от имени гр. Васильевой Анастасии Васильевны, 17 мая 1930 года рождения, место рождения: с. Соловьево Уваровского района Московской области, гражданство: Россия, пол: женский, паспорт 45 03 485733, выданный ОВД "Северное Измайлово" УВД ВАО п/с № 1 города Москвы 17 сентября 2002 года, код подразделения 772-047, проживающей по адресу: Россия, город Москва, ул. 13 - Парковая, д. 26, кв. 186, по доверенности (бланк серии МО-4 № 8706612), удостоверенной Мясенцевой И.Я., нотариусом города Куровское и Орехово-Зуевского района Московской области 15 декабря 2007 года по реестру N 1Д-2534, с одной стороны,

**и гр. Ларин Олег Тимофеевич**, 20 декабря 1979 года рождения, место рождения: г. Москва, гражданство: Россия, пол: мужской, паспорт 45 04 249704, выданный ОВД Лефортово города Москвы 19 ноября 2002 года, код подразделения 772-032, проживающий по адресу: Россия, г. Москва, ул. Ухтомская, д. 15, кв. 16, с другой стороны,

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Васильева Анастасия Васильевна, от имени которой действует Ларина Людмила Сергеевна, ПРОДАЛА Ларину Олегу Тимофеевичу принадлежащий ей по праву собственности **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** площадью 851 (восемьсот пятьдесят один) кв.м с кадастровым N 50:24:0040636:92 и размещенное на нем **ЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ - САДОВЫЙ ДОМ** с хозяйственными постройками в границах кадастрового плана земельного участка (выписки из государственного земельного кадастра), прилагаемого к настоящему договору, находящиеся в садоводческом некоммерческом товариществе "САДОВОД", расположенном по адресу: Россия, 22 кв. Анциферовского лесничества, северо - западнее д. Яковлевская, участок № 78 Орехово - Зуевского района Московской области на землях сельскохозяйственного назначения, находящихся в ведении Администрации Орехово-Зуевского района Московской области, предоставленный для садоводства.

1.2. Указанный земельный участок принадлежит Васильевой Анастасии Васильевне на основании Свидетельства о праве на наследство по закону, выданного Олейник О.А., нотариусом города Москвы 18 мая 1999 года по реестру N 2Н-749, (ДУБЛИКАТ, удостоверенный Олейник Ольгой Андреевной, нотариусом города Москвы 07 июля 2008 года по реестру за № 1-2476, взамен утраченного), что подтверждается ВЫПИСКОЙ ИЗ ЕДИНОГО

*г. Куров*

МО-4№ 9611439



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

"15" мая 2010 года

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи (купчая) земельного участка с жилым строением + садовым домом от 12.07.2008г., удостоверил нотариус Орехово-Зуевского нотариального округа Московской области Мелентьева И.Я. 12.07.2008г., реестровый номер 2119  
• Декларация об объекте недвижимого имущества от 23.04.2010

**Субъект (субъекты) права:** Ларин Олег Тимофеевич, дата рождения 20.12.1979г., место рождения: г.Москва, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 249704, выдан 19.11.2002г. ОВД Лефортово города Москвы, код подразделения 772-032; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.Ухтомская, д.15, кв.16

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Дом, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 137,2 кв. м, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, северо-западнее дер.Яковлевская, СНТ "Садовод", уч.78

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-24/023/2010-134

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" мая 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-24/023/2010-134

Регистратор

Березина Н. П.

М.П.

(подпись)

50 · НДН 857655



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

**Дата выдачи:**

"15" августа 2008 года

**Документы-основания:** Договор купли-продажи (купчая) земельного участка с жилым строением - садовым домом от 12.07.2008г., удостоверил нотариус Орехово-Зуевского нотариального округа Московской области Мелентьева И.Я. 12.07.2008г., реестровый номер 2119**Субъект (субъекты) права:** Ларин Олег Тимофеевич, дата рождения 20.12.1979г., место рождения: г.Москва, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 04 № 249704, выдан 19.11.2002г. ОВД Лефортово города Москвы, код подразделения 772-032; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.Ухтомская, д.15, кв.16**Вид права:** Собственность**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства или огородничества, общая площадь 851 кв. м, адрес объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, Давыдовский с.о., северо-западнее дер.Яковлевская, СНТ "Садовод", уч.78**Кадастровый (или условный) номер:** 50:24:0040636:92**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"15" августа 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-24/019/2008-419**Регистратор**

Громова Е.Т.



(подпись)

50 - НВН 751914

ское

4. Настоящий передаточный акт составлен в двух экземплярах, которые выдаются Ларину Олегу Тимофеевичу и Васильевой Анастасии Васильевне в лице Лариной Людмилы Сергеевны.

продавец

*Ларина Людмила Сергеевна*  
действующая по доверенности от имени Васильевой Анастасии Васильевны

покупатель

*Ларин Олег Тимофеевич*

От имени Российской Федерации:

Город Куровское Орехово-Зуевского района Московской области.

Двенадцатого июля две тысячи восьмого года.

Я, Мелентьева Ирина Яковлевна, нотариус города Куровское и Орехово-Зуевского района Московской области, свидетельствую подлинность подписей Лариной Людмилы Сергеевны, действующей от имени Васильевой Анастасии Васильевны по доверенности, Ларина Олега Тимофеевича, которые сделаны в моем присутствии. Личность подписавших документ установлена. Полномочия Лариной Людмилы Сергеевны проверены.

Зарегистрировано в реестре за № 2124.

Взыскано по тарифу: 400 руб. 00 коп.

В том числе взыскано за услуги правового и технического характера: 200 руб. 00 коп.

Нотариус

Мелентьева И.Я.



*[Handwritten signature of Irina Yakovlevna Melentyeva]*

*Нотариус города Куровское и Орехово-Зуевского района Московской области*



**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
(КУПЧАЯ)**

**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**С ЖИЛЫМ СТРОЕНИЕМ - САДОВЫМ ДОМОМ,**

*находящихся*

*в*

*садоводческом некоммерческом товариществе*

**"САДОВОД",**

*расположенном по адресу:*

*Россия, 22 кв. Анциферовского лесничества, северо-западнее д. Яковлевская,  
участок № 78*

*Орехово-Зуевского района Московской области*

Использован шрифт "Сезам" №11

МО-4№ 9611445



**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
(КУПЧАЯ)  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
С ЖИЛЫМ СТРОЕНИЕМ - САДОВЫМ ДОМОМ**

*Город Куровское Орехово-Зуевского района Московской области,*

*двенадцатого июля две тысячи восьмого года.*

**Мы, гр. Ларина Людмила Сергеевна**, 25 января 1941 года рождения, место рождения: с. Мещерино Подольского района Московской области, гражданство: Россия, пол: женский, паспорт 45 04 384438, выданный ОВД Лефортово города Москвы 22 ноября 2002 года, код подразделения 772-032, проживающая по адресу: Россия, город Москва, ул. Ухтомская, д.15, кв. 16, **действующая от имени гр. Васильевой Анастасии Васильевны**, 17 мая 1930 года рождения, место рождения: с. Соловьево Уваровского района Московской области, гражданство: Россия, пол: женский, паспорт 45 03 485733, выданный ОВД "Северное Измайлово" УВД ВАО п/с № 1 города Москвы 17 сентября 2002 года, код подразделения 772-047, проживающей по адресу: Россия, город Москва, ул. 13 - Парковая, д. 26, кв. 186, по доверенности (бланк серии МО-4 № 8706612), удостоверенной Мелентьевой И.Я., нотариусом города Куровское и Орехово-Зуевского района Московской области 15 декабря 2007 года по реестру N 1Д-2534, с одной стороны,

**и гр. Ларин Олег Тимофеевич**, 20 декабря 1979 года рождения, место рождения: г. Москва, гражданство: Россия, пол: мужской, паспорт 45 04 249704, выданный ОВД Лефортово города Москвы 19 ноября 2002 года, код подразделения 772-032, проживающий по адресу: Россия, г. Москва, ул. Ухтомская, д. 15, кв. 16, с другой стороны,

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Васильева Анастасия Васильевна, от имени которой действует Ларина Людмила Сергеевна, ПРОДАЛА Ларину Олегу Тимофеевичу принадлежащий ей по праву собственности **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** площадью 851 (восемьсот пятьдесят один) кв.м с кадастровым N 50:24:0040636:92 и размещенное на нем **ЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ - САДОВЫЙ ДОМ** с хозяйственными постройками в границах кадастрового плана земельного участка (выписки из государственного земельного кадастра), прилагаемого к настоящему договору, находящиеся в садоводческом некоммерческом товариществе "САДОВОД", расположенном по адресу: Россия, 22 кв. Анциферовского лесничества, северо - западнее д. Яковлевская, участок № 78 Орехово - Зуевского района Московской области на землях сельскохозяйственного назначения, находящихся в ведении Администрации Орехово-Зуевского района Московской области, предоставленный для садоводства.

1.2. Указанный земельный участок принадлежит Васильевой Анастасии Васильевне на основании Свидетельства о праве на наследство по закону, выданного Олейник О.А., нотариусом города Москвы 18 мая 1999 года по реестру N 2Н-749, (ДУБЛИКАТ, удостоверенный Олейник Ольгой Андреевной, нотариусом города Москвы 07 июля 2008 года по реестру за № 1-2476, взамен утраченного), что подтверждается ВЫПИСКОЙ ИЗ ЕДИНОГО

*г.Куров*

МО-4№ 9611439

ское

ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ от 08 июля 2008 года за № 24/16/2008-102, выданной Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области.

1.3. На земельном участке расположено жилое строение - садовый дом, состоящее из основного тесового с утеплителем строения общей площадью 47,0 (сорок семь целых ноль десятых) кв.м, в том числе жилой - 47,0 (сорок семь целых ноль десятых) кв.м, служебных построек и сооружений.

1.4. Указанное жилое строение - садовый дом принадлежит Васильевой Анастасии Васильевне на основании Свидетельства о праве на наследство по закону, выданного Олейник О.А., нотариусом города Москвы 18 мая 1999 года по реестру N 2Н-751, учтенного в МУПТИ Орехово-Зуевского района Московской области 26 августа 1999 года, право по которому зарегистрировано в Представительстве МОРП по Московской области 21 сентября 1999 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 21 сентября 1999 года, бланк АБ №0527753, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 50-01.24-5.1999-761.1 от 21 сентября 1999 года, выданным Представительством МОРП по Московской области.

## 2. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ.

2.1. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 70998 (семьдесят тысяч девятьсот девяносто восемь) рублей 93 копейки, что подтверждается выпиской из государственного земельного кадастра N 24.1/08-4590, выданной 01 июля 2008 года Отделом обеспечения ведения кадастра объектов недвижимости по Орехово-Зуевскому району ФГУ "Кадастровая палата" по Московской области.

2.2. Инвентаризационная оценка жилого строения - садового дома составляет 66720 (шестьдесят шесть тысяч семьсот двадцать) рублей 60 копеек, что подтверждается извлечением из технического паспорта, выданным Орехово-Зуевским районным филиалом ГУП МО "МОБТИ" от 10 декабря 2007 года, бланк N 3900172.

2.3. Стороны оценивают указанный земельный участок в 70998 (семьдесят тысяч девятьсот девяносто восемь) рублей 93 копейки, жилое строение - садовый дом - в 29001 (двадцать девять тысяч один) рубль 07 копеек, общая сумма оценки составляет 100000 (сто тысяч) рублей 00 копеек.

2.4. Я, Ларин Олег Тимофеевич купил у Васильевой Анастасии Васильевны указанный земельный участок и жилое строение - садовый дом за 100000 (сто тысяч) рублей 00 копеек, из них земельный участок за - 70998 (семьдесят тысяч девятьсот девяносто восемь) рублей 93 копейки, жилое строение - садовый дом за 29001 (двадцать девять тысяч один) рубль 07 копеек.

Расчет между сторонами произведен полностью до подписания договора.

2.5. Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены земельного участка и жилого строения - садового дома и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

2.6. Васильева Анастасия Васильевна, от имени которой действует Ларина Людмила Сергеевна гарантирует, что она заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для нее кабальной сделкой.

## 3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

- 3.1. Земельный участок правами других лиц не обременен.
- 3.2. Ограничений в пользовании земельным участком не имеется.

## 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Васильева Анастасия Васильевна, от имени которой действует Ларина Людмила Сергеевна ПРОДАЛА, а Ларин Олег Тимофеевич КУПИЛ по настоящему договору земельный участок и жилое строение - садовый дом свободными от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора они не могли не знать.

4.2. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовыми актами Администрации Московской области, изданными в пределах ее полномочий.

г.Куров-

803 209 652-034

ское

**5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

5.1. Право собственности на указанные земельный участок и жилое строение - садовый дом возникает у Ларина Олега Тимофеевича с момента регистрации настоящего договора и регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области.

5.2. В качестве неотъемлемой части к договору прилагается:

- кадастровый план земельного участка (кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости)), извлечение из технического паспорта.

5.3. Содержание статей 167, 209, 223, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации нотариусом сторонам разъяснено.

5.4. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает Ларин Олег Тимофеевич.

5.5. Настоящий договор прочитан вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

5.6. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче земельного участка и жилого строения - садового дома стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.

5.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Куровское и Орехово-Зуевского района Московской области по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Куровское, ул.Свердлова, д.72, по экземпляру выдается Ларину Олегу Тимофеевичу и Васильевой Анастасии Васильевне в лице Лариной Людмилы Сергеевны.

Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.

продавец

*Ларина Людмила Сергеевна*

действующая по доверенности  
от имени

Васильевой Анастасии Васильевны.

покупатель

*Ларин Олег Тимофеевич*

От имени Российской Федерации:

Город Куровское Орехово-Зуевского района Московской области.

Двенадцатого июля две тысячи восьмого года.

Настоящий договор удостоверен мной, Мелентьевой Ириной Яковлевной, нотариусом города Куровское и Орехово-Зуевского района Московской области.

Договор подписан в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, а также полномочия представителя и принадлежность отчуждаемого земельного участка и жилого строения - садового дома гр. Васильевой Анастасии Васильевне проверены.

**Настоящий договор и переход права собственности подлежат регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области.**

Зарегистрировано в реестре за № 2119.

Взыскано по тарифу: 4377 руб. 20 коп.

В том числе взыскано за услуги правового  
и технического характера: 3000 руб. 00 коп.



Нотариус

Мелентьева И.Я.

МО-4№ 9611441



Итого пронумеровано,  
прошнуровано, скреплено  
печатью 3 листов  
Нотариус:

1855100

1855100